

# **Kiinteistön ja asunto-osakkeen panttaus julkisuuden näkökulmasta**

Marko Katainen

Pro gradu -tutkielma

Kohti uudistuvaa kiinteistövaihdantaa

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta

Huhtikuu 2021

KATAINEN, MARKO: Kiinteistön ja asunto-osakkeen panttaus julkisuuden näkökulmasta

Pro gradu -tutkielma, XIV+81 s.

Esineoikeus

Huhtikuu 2021

Turun yliopiston laatu järjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin Originality Check -järjestelmällä

---

Tutkielman kohteena on kiinteistön ja asunto-osakkeen vakuuskäyttö. Kohdetta tarkastellaan julkisuuden näkökulmasta, joka käsittää sekä julkisuusperiaatteen että sitä ilmentävän julkivarmistusvaatimuksen. Koska julkivarmistuksen toteuttaminen on molemmissa vakuuskohteissa nykyään sidoksissa sähköisiin kirjaamisjärjestelmiin, on näiden järjestelmien tarkastelu tutkielmassa merkittävässä osassa.

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, miten julkisuutta toteutetaan asunto-osakkeen ja kiinteistön panttauksessa sekä verrata näitä toteutustapoja keskenään. Vertailun avulla tutkielma pyrkii vastaamaan kysymykseen siitä, miksi kiinteistön ja asunto-osakkeen panttaus on pysynyt toteutustavoiltaan erilaisena. Tutkielman tavoitteena on lisäksi tuottaa kehitysehdotuksia kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden sähköiselle panttausjärjestelmälle.

Tutkielman pääasiallinen metodi on lainoppi, sillä tutkielmassa tulkitaan ja systematisoidaan voimassa olevia normeja. Kehitystavoitteen ja panttikohteiden keskinäisen vertailun vuoksi tutkimuksessa sovelletaan myös oikeusvertailevaa ja oikeushistoriallista metodologiaa. Tutkimuksessa on pidetty lisäksi läsnä polkuriippuvuusajattelu. Tutkielman lähteenä on käytetty kirjoitettua lakia, lainvalmisteluaineistoa, oikeuskirjallisuutta sekä oikeustapauksia.

Tutkielmassa havaittiin, että sekä kiinteistöjen että asunto-osakkeiden panttausta koskevat aikaisemmat säännöt ja käytänteet on pyritty siirtämään sähköisiin järjestelmiin. Kiinteistöjen panttauksessa polkuriippuvuus näkyy vahvemmin hallinnansiirtovaatimuksen ja sähköisten panttikirjojen kautta, kuin asunto-osakkeiden panttauksessa, jossa hallinnansiirtoajatukselta on jokseenkin luovuttu ja siirrytty pantinsaajan kirjaamiseen. Panttaus-ten vertailussa havaittiin kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen erilaiset roolit kiinteistö-panttauksessa, mitkä erottavat kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden vakuuskäytön toisistaan. Lisäksi tutkielmassa nostettiin esiin asunto-osakkeiden panttausjärjestelmän yksinkertaisuus ja selkeys sekä panttikirjajärjestelmään liittyvät tulkintaongelmat, mitkä puoltaisivat myös kiinteistöpanntausta koskevien säännösten kehittämistä asunto-osakkeiden vakuuskäytön suuntaan.

Asiasanat: kiinteistö, asunto-osake, panttaus, kiinnitys, julkivarmistus, julkisuusperiaate, sähköiset panttikirjat, pantinsaajakirjaus, osakehuoneistorekisteri

# SISÄLLYS

Sisälllys.....	III
Lähteet .....	V
Lyhenteet .....	XIII
1 JOHDANTO .....	1
1.1 Johdatus tutkielman aiheeseen .....	1
1.2 Tutkimuskysymykset, rajaukset sekä tutkimuksen rakenne .....	4
1.3 Tutkimuksessa käytetyt metodit, näkökulmat ja lähteet .....	6
1.4 Panttioikeuden kohteesta.....	8
1.5 Tutkimuksessa vertailtavista kirjaamisjärjestelmistä.....	10
2 JULKISUUSPERIAATE JA JULKIVARMISTUS .....	13
2.1 Julkisuusperiaate ja yksilöintiperiaate panttioikeudessa.....	13
2.2 Julkivarmistusvaatimuksen tarve .....	14
2.3 Julkivarmistus tehokkaan panttauksen osatekijänä.....	15
2.4 Julkivarmistuksen ja julkisuusperiaatteen toteutustavat .....	19
2.4.1 Hallinnan siirto ja panttausilmoitus julkisuusperiaatteen toteuttajina.....	19
2.4.2 Kirjaaminen julkisuusperiaatteen toteuttajana .....	21
2.5 Ulkomaiset mallit julkisuusvaatimuksen toteuttamiselle.....	24
2.5.1 USA:n UCC 9 artiklan notice filing -kirjaamisjärjestelmä.....	24
2.5.2 Englantilainen transaction filing -kirjaamisjärjestelmä .....	27
2.5.3 UNCITRAL ja DCFR.....	28
2.5.4 Saksan vakuusluovutusjärjestelmä ja kiinteistöpanntioikeus.....	30
3 JULKISUUDEN TOTEUTTAMINEN KIINTEISTÖN PANTTAUKSESSA.....	33
3.1 Kiinnitys panttioikeuden kohteen yksilöijänä.....	33
3.2 Panttioikeuden kirjaamisesta mahdollisen panttioikeuden julkistamiseen ja etusijan määrittämiseen .....	36
3.3 1868 kiinnitysasetus ja kahden velkakirjan järjestelmä.....	39
3.4 Kirjalliset panttikirjat ja julkivarmistus hallinnan luovutuksella.....	41
3.5 Sähköiset panttikirjamerkinnot.....	42
3.5.1 Sähköisten panttikirjojen luonne ja julkivarmistus kirjaamalla.....	42
3.5.2 Sähköisen panttikirjan saajamerkinnot ero kirjallisen panttikirjan haltijamerkintään.....	45
3.5.3 Panttioikeuden siirtämistä vai uuden sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista? 49	
3.5.4 Panttausilmoitus sähköisten panttikirjojen kontekstissa .....	50
4 JULKISUUDEN TOTEUTTAMINEN ASUNTO-OSAKKEEN PANTTAUKSESSA .....	54
4.1 Asuinhuoneiston yksilöinti asunto-osakkeilla ja asumisen järjestäminen muulla tavoin.....	54
4.2 Mihin asunto-osakkeiden panttaus kohdistuu? .....	55
4.3 Panttaus ja jälkipanttaus osakekirjalla ja osakehuoneistorekisterissä.....	57
4.4 Panttauksen rekisteröimiseen vaadittava suostumus.....	59
4.5 Panttauksen kirjaamisen oikeudellinen luonne .....	60
4.5.1 Mitä panttauksesta kirjataan osakehuoneistorekisteriin?.....	60

4.5.2	<i>Pantinsaajamerkin­nän oikeusvaikutukset ja panttausten etusijat</i> .....	63
4.5.3	<i>Panttioikeuden siirtämistä vai uuden panttioikeuden perustamista?</i> .....	65
5	PANTTAUSTEN VERTAILU TOTEUTUSTAPOJEN JA REKISTEREIDEN TASOLLA .....	69
5.1	Kiinnitys- ja panttikirjajärjestelmä vs. pelkkä rekisteröinti julkivarmistuksena.....	69
5.2	Eroavaisuudet kirjausten sisällössä ja rekisterijulkisuudessa .....	70
5.3	Erot kirjausten oikeudellisessa luonteessa ja siirrettävyydessä .....	72
5.4	Erot jälkipanttauksen kirjaamisessa ja panttauksen kohdistumisessa.....	75
5.5	Rekistereiden vertailu ulkomaisiin esimerkkeihin .....	76
5.6	De lege ferenda -näkökulmia .....	78
6	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	80

## LÄHTEET

### Kirjallisuus

Caselius, Ilmari, Omistajankiinnityksestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1924.

Bar, C von – Clive, Eric – Schulte-Nölke, Hans (eds.), Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Oxford University Press 2010.

Brinkmann, Moritz, The Peculiar Approach of German Law in the Field of Secured Transactions and Why It Has Worked (So Far), s. 339–354 teoksessa Gullifer, Louise (toim.) – Akseli, Orkun (toim.), Secured Transactions Law Reform: Principles, policies and Practice. Hart Publishing 2016.

Drobnig, Ulrich, Present and Future of Real and Personal Security. European Review of Private Law 5/2003, s. 623–660.

Eichwald, Dennis, Financing Real Estate – Concepts and Collateralization, s. 77–100 teoksessa Mütze, Michael – Senff, Thomas, Möller, Jutta C., Real Estate Investments in Germany 2., painos. Springer 2012.

Faber, Wolfgang, Proprietary Security Rights in Movables – European Developments. Juridica International 22/2014, s. 27–36.

Gullifer, Louise, Secured Transactions Law Reform Project Discussion Paper Series: Registration. Wordpress 1/2017, s. 1–50. (<https://stlrp.files.wordpress.com/2017/01/gullifer-registration.pdf>, Luettu 26.2.2021).

Hamwijk, D.J.Y., Publicity in secured transactions law: Towards a European public notice filing system for non-possessory security rights in movable assets? Narcis 2014.

Hathaway, Oona A., Path Dependence in the Law: The Course and Pattern of Legal Change in a Common Law System. Iowa Law Review, 86 (2) 2001, 601–666.

Havansi, Erkki, Panttioikeus osakkeeseen. 1. osa. Suomalainen lakimiesyhdistys 1979.

Havansi, Erkki, Esinevakuusoikeudet: panttioikeus, pidätysoikeusomistuksenpidätys, vakuusluovutus. Suomen lakimiesliiton kustannus 1984.

Havansi, Erkki, Esinevakuusoikeudet: panttioikeus, pidätysoikeusomistuksenpidätys, vakuusluovutus. Lakimiesliiton kustannus 1992.

Havansi, Erkki, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Lakimiesliiton kustannus 1996.

Havansi, Erkki, Esineoikeuden ”esine” ja esine, s. 83–103 teoksessa Lindfors, Heidi – Korkea-aho, Emilia – Turunen, Santtu – Koulu, Riikka, Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä: Juhlakirja Risto Koulu 60 vuotta. Edita 2009.

Helin, Olli, Pantinsaajan asemasta panttivelallisen konkurssissa. Helsinki Law Review 2/2011, s. 213–237.

- Hessler, Henrik, Allmän Sakrett: om det förmögenhetsrättsliga tredjemansskyddets principer. Norstedt 1973.
- Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. 2011.
- Husa, Jaakko, Valkoista yksisarvista pyydystämässä vai mörköä paossa – oikeaa oikeusvertailua? Lakimies 5/2010, s. 700–719.
- Husa, Jaakko, Praktinen oikeusvertailu ja ratkaisargumentaatio – opittavaa Euroopasta, s. 3–16 teoksessa Paso, Mirja (toim.) – Saukko, Petri (toim.) – Tolvanen, Matti (toim.), Iura novit curia. Juhlakirja Veijo Tarukannel. Edita 2013.
- Hytti, Jari – Mäkinen, Jari – Pitkänen, Erkki – Riihimäki, Antti (toim.), Luotot ja vakuudet. Tietosanoma 1993.
- Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo A. – Nevala, Tapio, Asunto-osaakeyhtiölaki, 4., uudistettu painos. Alma Talent 2019.
- Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom, 10., painos. Iustus 2016.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum Media oy 2010.
- Juutilainen, Teemu 2011, Esinevakuudet ja oikeuden eurooppalaistuminen. Lakimies 1/2011, s. 19–40.
- Juutilainen, Teemu, Secured Credit in Europe: From Conflicts to Compatibility. Hart Publishing 2018.
- Kaisto, Janne, Puhdas esinevastuu ja panttioikeuden yleiset opit. Defensor Legis 5/2005, s. 1005–1022.
- Kaisto, Janne, ”Pantti tai muu vakuus”. Vakuusoikeuden yleisistä opeista erityisesti vakuusluovutuksia ja takaisinsaantilain 14 §:n soveltamista silmällä pitäen. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2006.
- Kaisto, Janne – Tepora, Jarno, Esineoikeus eurooppalaistuvassa Suomessa. Helsingin seudun kauppakamari 2012.
- Kaisto, Janne - Lohi, Tapani, Johdatus varallisuusoikeuteen. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2013.
- Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus 2001.
- Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva, VI Esineoikeus, s. 719–887 teoksessa Viljanen, Mika – Tuomisto, Jarmo – Tolonen, Juha – Tammi-Salminen, Eva – Saarnilehto, Ari (päätoim.) – Kartio, Leena – Karhu, Juha – Hemmo, Mika – Annola, Vesa, Varallisuusoikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012. ([https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/EAIBGXCTDG#kohta:VI\(\(20\)ESINEOIKEUS\(:1.\(\(a0\)L\(\(e4\)ht\(\(f6\)koh-dat/piste:t68r](https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/EAIBGXCTDG#kohta:VI((20)ESINEOIKEUS(:1.((a0)L((e4)ht((f6)koh-dat/piste:t68r))

- Kieninger, Eva-Maria, Introduction: security rights in movable property within the common market and the approach of the study, s. 1–114 teoksessa Eva-Maria Kieninger (ed.): Security Rights in Movable Property in European Private Law. Cambridge University Press 2004.
- Kivimäki, T.M. – Ylöstalo, Matti (toim.), Suomen siviilioikeuden oppikirja: yleinen osa, 4., lyhennetty painos. WSOY 1981.
- Koulu, Risto – Tepora, Jarno, Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely. Lakimiesliiton Kustannus 1989.
- Koulu, Risto, Kirjaamisesta arvo-osuusjärjestelmässä. Lakimies 4/1992, s. 477–505.
- Kärkkäinen, Mikko, Kanne ja panttivastuu: tutkimus maksun vaatimisesta kiinnityspanttivaatuksesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2004.
- Lehavi, Amnon, Property law in a globalizing world. Cambridge University Press 2019.
- LoPucki, Lynn M., Unsecured Creditor's Bargain. Virginia law review 80 (8) 1994, s. 1887–1965.
- LoPucki, Lynn M. – Abraham, Arvin I. – Delahaye, Bernd B., Optimizing English and American Security Interests. Notre Dame Law Review 88 (4) 2013, s. 1785–1864.
- Lujanen, Martti, Meillä ja muualla – Asunto-osakeyhtiö kansainvälisessä vertailussa. Kansan osake – Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Suomen Kiinteistöliitto ry 2017.
- Majamaa, Heikki, Sähköiset panttikirjat rahoitustransaktiossa. Defensor Legis 3/2017, s. 322–336.
- Majamaa, Heikki, Sähköiset osakehuoneistomerkinnot rahoitustransaktioissa. Defensor Legis 6/2020, s. 923–941.
- McCormack, Gerard, Secured Credit under English and American Law. Cambridge University Press 2004.
- McCormack, Gerard, Secured Credit and the Harmonisation of Law – The UNCITRAL Experience. Edward Elgar Publishing Limited 2011.
- Morell, Alexander – Helsen, Frederic, The Interrelation of Transparency and Availability of Collateral: German and Belgian Laws of Non-possessory Security Interests. European Review of Private Law 3/2014, s. 398–438.
- Nevala, Tapio, Asuntokauppalaki. 3., uudistettu painos. Talentum Pro 2016.
- Niemi, Marja-Leena, Asuntoluotto, osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Lakimiesliiton Kustannus 2013.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä: Osa 3, Kiinnitys ja panttioikeus. Alma Talent Oy 2010.

- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä: Osa 2, Kirjaaminen ja lainhuudatus. Alma Talent Oy 2012.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä: Osa 3, Kiinnitys ja panttioikeus. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2020.
- Pekkarinen, Anna-Liisa, Suomalainen asunto-osakeyhtiö on ainutlaatuinen. Kiinteistölehti 4/2013, s. 34–37.
- Pönkä, Ville, Osakeryhmän jakamattomuuden periaate – Arviointia oikeuskäytännön valossa. Defensor Legis 3/2017, s. 277–290.
- Rakob, Julia, Germany, s. 63–100 teoksessa Sigman, Harry C. – Kieninger, Eva-Maria (ed.), Cross-Border Security Over Tangibles. Sellier European law publishers 2007.
- Rautiala, Martti, Kiinnityksestä. 2., täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus 1986.
- Sagaert, Vincent, Chapter Five Security Interests, s. 425–552 teoksessa Van Erp, Sjef – Akkermans, Bram, Cases, materials and text on property law. Hart Publishing 2012.
- Serlachius, Julian, Sakrätten. Helsinki 1916.
- Serlachius, Julian, Suomen esineoikeus. Helsinki 1920.
- Sigman, Harry C., Security in movables in the United States – Uniform Commercial Code Article 9: a basis for comparison, s. 54–80 teoksessa Kieninger, Eva-Maria (ed.) – Graziadei, Michele, Security rights in movable property in European private law. Cambridge University Press 2004.
- Sigman, Harry C., Perfection and Priority of Security Rights, s. 143–165 teoksessa Kieninger, Eva-Maria (ed.) – Eidenmüller, Horst, The Future of Secured Credit in Europe. DeGruyter 2012.
- Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko, Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3., uudistettu painos. WSOY pro 2011.
- Smith, Lionel, Security, s. 307–377 teoksessa Burrows, Andrew, English Private Law, 3., painos. Oxford University Press 2013.
- Stone, Spencer A., Collateral 101: Perfecting Security Interests in Common and Uncommon Collateral. National Law Review (VI) 196 2016. ([www.natlawreview.com/article/collateral-101-perfecting-security-interests-common-and-uncommon-collateral](http://www.natlawreview.com/article/collateral-101-perfecting-security-interests-common-and-uncommon-collateral). Luettu 9.3.2021).
- Stöcker, Otmar, The Eurohypotheec, s. 65–77 teoksessa Erp van, Sjef – Salomons, Arthur – Akkermans, Bram, The Future of European Property Law. Sellier European law publishers 2012.
- Tammi-Salminen, Eva, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuusosoikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta. Suomalainen lakimiesyhdistys 2001.



- Tammi-Salminen, Eva, Kohti yhtenäistä eurooppalaista esinevakuusoikeutta – millaisin keinoin? s. 364–387 teoksessa Varallisuus, vakuudet ja velkojat Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2012.
- Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Alma Talent Oy 2015.
- Tammi-Salminen, Eva – Tuomisto, Jarmo, Panttaus, s. 1191–1220 teoksessa Viljanen, Mika – Tuomisto, Jarmo – Tolonen, Juha – Tammi-Salminen, Eva – Saarnilehto, Ari (päätoim.) – Kartio, Leena – Karhu, Juha – Hemmo, Mika – Annola, Vesa, Varallisuus-oikeus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy 2012.
- Taxell, Lars Erik, Panträtt i skuldebrev. Åbo Akademi 1949.
- Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa: Esinevakuusoikeudet. 2., uudistettu painos. Helsingin Kamari Oy ja tekijät 2016.
- Tikkanen, Tuomas, Panttivelkojan kontrollivalta sopimusperusteisen määräämisoikeuden tilanteissa. Defensor Legis 2/2019, s. 100–112.
- Tuomisto, Jarmo, Julkivarmistuksen puutteiden merkityksestä, s. 421–438 teoksessa Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 30 vuotta. Turun yliopisto 1991.
- Tuomisto, Jarmo, Yrityskiinnitys. Talentum 2007.
- Tuomisto, Jarmo, Rahoitusvakuusdirektiivi, rahoitusvakuuslaki ja esineoikeuden yleiset periaatteet, s. 369–385 teoksessa Oikeuden avantgarde. Juhlajulkaisu Juha Karhu 1953 – 6/4 – 2013, Talentum 2013.
- Tuori, Kaarlo, Kriittinen oikeuspositivismi. Werner Söderström lakitieto Oy 2000.
- Wirilander, Juhani, Kirjaaminen ja ATK, s. 308–320 teoksessa Kartio, Leena – Tepora, Jarno – Wirilander, Juhani (toim.), Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 - 14/2 – 1985. Suomalainen lakimiesyhdistys 1985.
- Wrede, R. A. – Caselius, Ilmari (toim.), Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. 1., painos. Söderström & Co 1946.
- Wrede, R. A. – Caselius, Ilmari (toim.), Esineoikeuden pääpiirteet. 2., painos. Söderström & Co 1947.
- Wuolijoki, Sakari, Jälkipanttioikeus ja pankkikäytäntö. Defensor Legis 2/2004, s. 226–239.
- Wuolijoki, Sakari – Hemmo, Mika, Pankkioikeus. 2., uudistettu painos. Talentum 2013.
- Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja - Yleinen osa. 5., tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen Lakimiesliiton Kustannus Oy 1982.
- Zitting, Simo, Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1989.

## **Virallislähteet**

- HE 102/1990 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle takaisinsaantia konkurssipesään koskevaksi lainsäädännöksi
- HE 104/1990 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvo-osuusjärjestelmästä sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi
- HE 136/1993 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi arvo-osuustileistä annetun lain 6 ja 32 §:n muuttamisesta sekä arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain sekä siihen liittyvän lainsäädännön voimaantulosta annetun lain 6 §:n 2 momentin kumoamisesta
- HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi
- HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.
- HE 146/2010 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenmenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 43/2013 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenmenettelyä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 8/2016 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maakaaren muuttamisesta.
- HE 205/2017 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 127/2018 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 219/2020 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 §:n, asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n ja huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain muuttamisesta.
- Hallituksen esitysluonnos Eduskunnalle huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi 23.3.2018.
- KM 1986:32. Arvopaperikäsittelyn kehittämistoimikunnan mietintö.
- KM 2006:1. Oikeusministeriön komiteamietintö. Sähköistä kiinteistönvaihdonta selvittävän toimikunnan loppumietintö.
- Lainvalmistelukunnan julkaisuja, Ehdotus kiinteistökiinnityslaiksi perusteluineen. Helsinki 1930.
- LaVL 26/2018 vp. Valiokunnan lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- Patentti- ja rekisterihallitus, Esiselvitys asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä. Patentti- ja rekisterihallituksen julkaisuja 1/2004. Edita Publishing Oy.

Scottish Law Commission, Discussion Paper on Registration of Rights in Security by Companies. Scot Law Com DP No 121. 2002.

Scottish Law Commission, Report on Moveable Transactions Volume 1: Assignment of Claims. Scot Law Com DP No 249. 2017.

SOU 2015:18. Statens offentliga utredningar, Lösöreköp och registerpant.

United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL), UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. United Nations Publication. New York 2010.

United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL), UNCITRAL Guide on the Implementation of a Security Rights Registry 2013. United Nations Publication. Wien 2014.

United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL), UNCITRAL Model Law on Secured Transactions 2016. United Nations Publication. Wien 2019.

United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL), UNCITRAL Model Law on Secured Transactions: Guide to Enactment 2017. United Nations Publication. Wien 2017.

United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL), UNCITRAL Practice Guide to the Model Law on Secured Transactions 2019. United Nations Publication. Wien 2020.

### **Asiantuntijalausunnot**

Asianajajaliitto: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 1.10.2018.

Euroclear Finland Oy: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 9.10.2018.

Finanssiala: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 28.9.2018.

Keskusliitto ry: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 1.10.2018.

Maanmittauslaitos: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 21.9.2018.

OP-ryhmä: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 1.10.2018.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL): Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 1.10.2018.

Valtakunnanvoudinvirasto: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.). Lausunto 24.9.2018.

Ympäristöministeriö: Selvitys – Sähköisen asunto-osakerekisterin toimintamalli. Helsinki 2014.

## **Muut lähteet**

Maanmittauslaitos: Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020.

Maanmittauslaitos: Kirjaamisen menettelyn käsikirja 26.6.2020.

Kari Niemen vierailuluento Turun yliopisto 3.4.2020.

## **Internetlähteet**

Huoneistotietojärjestelmä (ASREK-hanke). <https://www.maanmittauslaitos.fi/hankkeet/huoneistotietojarjestelma> (Luettu 12.12.2020).

Osakehuoneistorekisteri. Osakeluettelon siirto. <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto> (23.3.2021).

Maanmittauslaitos. Käytä osakehuoneistoa lainan vakuutena. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistojen-ja-kiinteistojen-palvelut/kayta-huoneistoa-lainan-vakuutena> (Luettu 25.11.2020).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/lainhuuto-ja-kiinnitysrekisteri> (3.1.2021).

Kiinteistöt ja niiden hankinta. Rasitustodistus. <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10> (Luettu 2.2.2021).

Osakehuoneistotuloste. <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/osakehuoneistotuloste> (Luettu 2.2.2021).

Tietopalveluasiantuntija Tiina Lepistö: Kiinteistökaupan verkkopalvelu – sähköinen asiointi ja sähköiset panttikirjat. <https://www.edilex.fi/uutiset/48564?allWords=tiina+lepisto%C3%B6&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=657210> (Luettu 24.6.2020).

Oikeustiede. Vertaileva oikeustiede. [http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:vertaileva\\_oikeustiede](http://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:vertaileva_oikeustiede) (Luettu 2.2.2021).

Kiinteistövaihdannan palvelu. Sähköisen panttikirjan siirtohakemus. [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_items/service\\_descriptions/content/electric\\_mortgage\\_deed\\_transfer](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/content/electric_mortgage_deed_transfer) (Luettu 20.2.2021).

Hae sähköisen panttikirjan siirtoa. <https://www.suomi.fi/palvelut/lomake/hae-sahkoisen-panttikirjan-siirtoa-maanmittauslaitos/9d47a467-8e1b-415c-89d3-b32e5bf75450> (Luettu 21.2.2021).

Forms of security over assets. Real estate. [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-501-2739?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true#co\\_anchor\\_a467892](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-501-2739?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true#co_anchor_a467892) (Luettu 11.3.2021).

## **Oikeustapaukset**

Itä-Suomen Hovioikeus 10.7.2019 S 18/868

Itä-Suomen Hovioikeus 26.6.2018 S 18/566

KKO 1926 I 29

KKO 1927 I 67

KKO 1938 II 39

KKO 2004:91

KKO 2005:131

KKO 2017:2

KKO 2019:64

Pohjois-Karjalan käräjäoikeus 12.4.2018 nro 18/5034

Pohjois-Karjalan käräjäoikeus 16.7.2018 nro 18/8519

## **LYHENTEET**

Agenttilaki	Laki joukkolainanhaltijoiden edustajasta (574/2017)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
HTL	Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018)
KiinA	1868 kiinnitysasetus
KK	Kauppakaari (3/1734)
KKO	Korkein oikeus
LaVL	Lakivaliokunnan lausunto
MK	Maakaari (540/1995)
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
OYL	Osakeyhtiölaki (624/2006)
TaksL	Laki takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991)

UCC	Uniform Commercial Code
VKL	Velkakirjalaki (622/1947)
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958)
YrKiinL	Yrityskiinnityslaki (634/1984)

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Johdatus tutkielman aiheeseen

Tämän tutkielman aiheena on esinevakuusoikeudet, tarkemmin ottaen panttioikeus kiinteistöön ja asunto-osakkeeseen. Ennen tutkimuskohteen lähempää tarkastelua, on hyvä aloittaa siitä, minkä vuoksi vakuusoikeuksia<sup>1</sup> on ylipäänsä olemassa. Luotonantajan katsotaan ensinnäkin parantavan asemaansa, kun luottoa turvaa vakuus, jonka realisoinnilla luotonantaja viime kädessä saa maksun myöntämälleen luotolleen. Vakuus laskee samalla myös velalliselle aiheutuvia luottokustannuksia, sillä luotonantajan selonottotarve panttivelallisen maksukyvyistä vähenee vakuuden asettamisen myötä. Vakuuksien on tätä kautta katsottu lisäävän edullisten luottojen määrää markkinoilla ja parantavan taloudellista tehokkuutta.<sup>2</sup>

Taloudellinen tehokkuus ja alenevat luottokustannukset eivät ole kuitenkaan ainoita panttaus-osapuolten ulkopuolelle ulottuvia vaikutuksia. Lynn M. LoPuckia lainatakseni vakuushan (panttioikeus) tarkoittaa A:n ja B:n välistä sopimusta siitä, että C ei saa mitään.<sup>3</sup> Panttioikeudella panttivelkoja saa nimittäin etusijan panttina olevaan omaisuuteen ja sen realisointiin ennen muita ”tavallisia” velkoja. Tällöin voidaan ajatella, että panttivelkojaa ikään kuin suositetaan, koska järjestely kiertää velkojien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.<sup>4</sup> On korostettava, että pelkällä osapuolten välisellä sopimuksella panttivelkoja ei kuitenkaan automaattisesti<sup>5</sup> saa haluamaansa oikeudellista asemaa muita velkoja kohtaan, sillä panttioikeuksien tehokkuudelle on asetettu tiettyjä edellytyksiä. Näihin edellytyksiin liittyy esineoikeudellinen julkisuusperiaate, joka edellyttää sivullisiin kohdistuvilta oikeusvaikutuksilta tiettyä julkisuutta.<sup>6</sup> Julkisuusperiaatteen mukaista julkisuusvaatimusta ilmentää panttioikeudessa *julkivarmistusvaatimuksen* toteuttaminen.<sup>7</sup> Julkivarmistuksella eli julkisuutta tuottavilla keinoilla panttaus saa sille ominaisen sitovuuden kolmansia kohtaan ja panttivelkoja haluamansa etusija-aseman.<sup>8</sup> Panttaus

---

<sup>1</sup> Vakuusoikeudet jaetaan yleisesti esinevakuuksiin ja henkilövakuuksiin. Panttioikeudet kuuluvat esinevakuuksiin. Tässä tutkielmassa ei käsitellä henkilövakuuksia.

<sup>2</sup> Kieninger 2004, s. 7–8. Yhtäläistä näkökulmaa vakuuksien taloudellisen tehokkuuden lisäämisestä ei kuitenkaan ole. Osa tutkijoista katsoo, että vakuudet eivät lisää taloudellista tehokkuutta. Ks. tarkemmin panttioikeuden tehokkuudesta oikeustaloustieteellisestä näkökulmasta Tammi-Salminen 2001, s. 133–147.

<sup>3</sup> LoPucki 1994, s. 1899.

<sup>4</sup> Tikkanen 2019, s. 107.

<sup>5</sup> Vertaa tilanne Saksan vakuusluovutusjärjestelmään kappale 2.5.4.

<sup>6</sup> Ks. Esim. Tammi-Salminen 2001, s. 102.

<sup>7</sup> Tarkemmin julkivarmistuksesta luku 2.

<sup>8</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1202.

voidaan julkivarmistaa hallinnan siirrolla, panttausilmoituksella sekä kirjaamalla.<sup>9</sup> On huomattava, että julkisuusperiaate ei kuitenkaan liity panttauksen yhteydessä pelkästään ajatukseen panttauksen julkistettavuudesta edellytyksenä sitovuudelle kolmansiin osapuoliin nähden. Julkisuusperiaatetta voidaan myös tarkastella siltä kannalta, kuinka laajasti panttaus tulisi ylipäänsä julkistaa.<sup>10</sup> Julkivarmistustoimista juuri hallinta ja kirjaaminen on liitetty edellä mainittuun ”moderniin” julkisuusperiaatteen tulkintaan, jossa julkisuusperiaate nähdään sekä vaatimuksena julkistaa panttaus edellytyksenä tehokkuutena kolmansiin nähden, mutta myös toimenpiteenä, jossa huomiota kiinnitetään panttauksesta julkistettaviin tietoihin.<sup>11</sup>

Julkivarmistus on siis olennainen osa panttausprosessissa panttivelkojan suojatun etusija-aseman kannalta. Kiinteistöjen panttauksessa tällainen ”varsinainen” julkivarmistustoimi on kiinnityksestä annettavan panttikirjan luovuttaminen velkojalle.<sup>12</sup> Asunto-osakkeiden osalta puolestaan asunto-osakkeista annettava osakekirja on tullut aikaisemmin luovuttaa velkojalle panttauksen julkivarmistuksena.<sup>13</sup> Panttioikeuden haltijan suojatun oikeusaseman kannalta voidaan puhua panttioikeuden syntymisestä ja erottaa siihen liittyen erilaisia vaiheita, joista panttausosapuolten välinen panttaussopimus sekä julkivarmistus muodostavat tärkeimmät.<sup>14</sup>

Sekä kiinteistöpanttauksen että asunto-osakkeiden panttauksen julkivarmistus on kokenut viimeisten vuosien aikana siirtymän paperisista asiakirjoista sähköisiin järjestelmiin. Kiinteistöpanttauksessa ensimmäinen ”sähköistymiseen” tähtäävä muutos astui voimaan 1. marraskuuta 2013, kun panttioikeus oli mahdollista perustaa kirjallisen panttikirjan sijasta sähköisellä panttikirjalla.<sup>15</sup> Todellisen harppauksen kohti sähköistä aikaa kiinteistöpanttaus otti kuitenkin kesäkuussa 2017, jolloin Maanmittauslaitos alkoi antamaan kiinnityksistä vain sähköisiä

---

<sup>9</sup> Ks. Esim. Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1202–1209. Ruotsissa on käytetty myös ns. ”laputtamista” julkivarmistustoimena puutavaran osalta. Ks. Havansi 1992, s. 141

<sup>10</sup> Hamwijk 2014, s. 50.

<sup>11</sup> Ks. Erilaisista tavoista määritellä julkisuusperiaate etenkin hallinnan siirron näkökulmasta Hamwijk 2014, s. 35–54.

<sup>12</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 282. Ks. Maakaari (540/1995) 17:2.1: ”Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.”

<sup>13</sup> HE 127/2018 vp, s. 17. Jos osakkeista ei ole annettu osakekirjaa, on edellytetty panttausilmoitusta asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 64–65.

<sup>14</sup> Ks. tarkemmin panttioikeuden syntymisen vaiheista Tammi-Salminen 2015, s. 152–158. Kiinteistöpanttioikeuden syntymiseltä edellytetään neljän seikan täyttymistä: 1) panttaussopimus; 2) kiinnitys; 3) panttikirjan luovuttaminen velkojalle sekä 4) velkojan todellinen saaminen velalliselta. Ks. esim. HE 120/1994 vp, s. 104 ja HE 146/2010 vp, s. 50 ja 53.

<sup>15</sup> Ks. HE 146/2010 vp. HE 43/2013 vp. 15:2, Sähköisiä panttikirjoja koskeva ensimmäinen hallituksen esitys on vuodelta 2010. Esityksessä siirtymäajaksi, eli ajankohdaksi, jonka kuluttua sähköisiä panttikirjoja alettiin antaa, asetettiin kolme vuotta. Siirtymäaika oli riippuvainen teknisten järjestelmien valmistumisesta. Ks. HE 146/2010 vp, s. 56.



panttikirjoja.<sup>16</sup> Tästä ajankohdasta alkaen kiinteistöjen vakuuskäytössä<sup>17</sup> vallitsi eräänlainen välitila vuoden 2019 loppuun asti. Tuona aikana kiinteistöpanttioikeuden pystyi perustamaan<sup>18</sup> sekä kirjallisella että sähköisellä panttikirjalla. Vuodesta 2020 alkaen kiinteistöpanttioikeuden ainoa mahdollinen perustamistapa on ollut käyttää sähköistä panttikirjaa.<sup>19</sup>

Samantapainen teknisen toteutustavan muutos tapahtui myös asunto-osakkeiden panttauksessa vuonna 2019, jolloin avattiin Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä. Huoneistotietojärjestelmän myötä 1.1.2019 alkaen perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä asunto-osakkeista ei ole enää annettu osakekirjoja. Huoneistotietojärjestelmään liittyneiden asunto-osakeyhtiöiden asunto-osakkeiden osalta panttaus perustetaan kirjallaan kirjaamalla panttaus huoneistotietojärjestelmän yhtenä osana olevaan osakehuoneistorekisteriin. Ennen 1.1.2019 perustettuihin asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan neljän vuoden siirtymäaikaa, jona aikana vanhojen asunto-osakeyhtiöiden tulee siirtää osakeluetteloidensa ylläpito Maanmittauslaitokselle ja mitätöidä osakekirjansa. Sähköiset panttausmerkinnät korvaavat siten paperiset osakekirjat asunto-osakkeiden panttaustilanteissa.<sup>20</sup>

Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden panttauksen julkivarmistustapaan tehty muutos toimii tämän tutkimuksen lähtökohtana ja tutkimuskohteena. Julkivarmistuksen valikoitumiseen tämän tutkimuksen pohjaksi ei ole vaikuttanut vain toteutustavan muuttuminen, vaan myös julkivarmistuksen todella olennainen merkitys esimerkiksi rahoitustransaktioissa, joissa liikkuvat varallisuusarvot ovat huomattavia, minkä vuoksi velkojien on ensiarvoisen tärkeää varmistua omasta oikeudellisesta asemastaan.<sup>21</sup> Nyt, kun asunto-osakkeen ja kiinteistön osalta toimintaympäristö on samanlainen, siis sähköinen, on mielestäni mielenkiintoista vertailla asunto-osakkeen ja kiinteistön vakuuskäyttöä toisiinsa. Vakuuskäytöllä viitataan nimenomaan panttaukseseen. Koska molempien tässä tutkimuksessa tutkittavan vakuuskohteen osalta panttauksen julkivarmistus on sidoksissa rekisteriin tehtyihin merkintöihin, on tässä tutkimuksessa myös rekistereiden toteutustavalla merkittävä rooli. Hyvänä inspiraation lähteenä tälle tutkimukselle on toiminut lakivaliokunnan lausunto, jonka mukaan asuntokaupan toimijoiden ja kansalaisten kannalta voisi

---

<sup>16</sup> Muutos toteutettiin lailla maakaaren muuttamisesta (418/2016).

<sup>17</sup> Käytän tutkimuksessa panttausta ja vakuuskäyttöä toistensa synonyymeina.

<sup>18</sup> Maakaari puhuu nimenomaan panttioikeuden perustamisesta kiinnityksellä ja panttikirjan luovuttamisella (MK 15:2)

<sup>19</sup> HE 8/2016 vp, s. 10–11.

<sup>20</sup> Maanmittauslaitos. Huoneistotietojärjestelmä.

<sup>21</sup> Ks. Sähköisistä panttikirjoista rahoitustransaktioissa Majamaa 2017, s. 322–336 sekä sähköisistä osakehuoneistomerkinnoista rahoitustransaktioissa Majamaa 2020, s. 923–941.

olla selkeämpää, että asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen kirjaamismenettelyt olisivat yhdenmu-  
kaiset. Lakivaliokunta totesikin, että ”— — asunto-osakkeiden saantojen ja panttausten kirjaa-  
misjärjestelmä on nykyistä kiinteistökirjaamista nykyaikaisempi, yksinkertaisempi ja säänte-  
lyllisesti joustavampi järjestelmä, joka mahdollistaa asunto-osakkeiden kaupankäynnin ja va-  
kuuskäytön käytänteiden kehittämisen ja informaatioteknologian kehityksen hyödyntämisen.”  
Lakivaliokunnan mielestä tulisikin pohtia, pitäisikö kiinteistön vakuuskäyttöä koskevia sään-  
töjä kehittää samanlaiseen suuntaan.<sup>22</sup>

Yhtenä osana tässä tutkimuksessa ovat juuri panttausjärjestelmien kehityskohteet tulevaisuu-  
dessa. Sähköisiin panttausjärjestelmiin siirtymistä on perusteltu niiden myötä saatavilla kustan-  
nussäästöillä, joita kirjallisista asiakirjoista luopumisen on katsottu tuovan.<sup>23</sup> Tästä huolimatta  
oikeudellisten toimijoiden ja muiden järjestelmää käyttävien tahojen näkökulmasta voidaan jär-  
jestelmistä löytää kuitenkin heikkouksia ja kehityskohteita, mikä puoltaa mielestäni hyvin  
asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen vakuuskäytön tutkimista.<sup>24</sup>

Itsessään kiinteistöjä ja asunto-osakkeita tutkimuskohteena ei lopulta puolla vain molempien  
sähköinen toimintaympäristö ja järjestelmien kehittämisajatus, sillä kiinteistöt ja asunto-osak-  
keet ovat myös yhteiskunnallisesti merkittäviä vakuuskohteita. Huoneistotietojärjestelmää kos-  
kevan hallituksen esityksen arvioiden mukaan Suomessa on yli 2 miljoonaa asunto-osakkeen-  
omistajaa.<sup>25</sup> Vuoden 2010 tilaston mukaan kiinteistöjä koskevien kiinnityksiä oli yli 3,3 mil-  
joonaa, joiden arvo oli puolestaan melkein 300 miljardia.<sup>26</sup>

## *1.2 Tutkimuskysymykset, rajaukset sekä tutkimuksen rakenne*

Kuten tämän tutkielman aiheen johdattelussa tuli ilmi, keskittyy tutkimus julkisuusperiaattee-  
seen ja sitä ilmentävään julkivarmistusvaatimukseen kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden pant-  
tauksessa. Tutkielman ensimmäinen tutkimuskysymys tai oikeastaan tavoite on selvittää, miten

---

<sup>22</sup> LaVL 26/2018 vp, s. 3–4. Myös asunto-osakkeiden sähköistä omistajarekisteröintiä selvittänyt työryhmä on katsonut, että olisi rekisterin käyttäjien kannalta helpompaa ja heidän etujen mukaista, että kiinteistön lainhuuda-  
tusta ja asunto-osakkeiden omistuksen rekisteröintiä koskevat säännöt olisivat samankaltaisia. Ks. Patentti- ja re-  
kisterihallitus 2004, s. 42.

<sup>23</sup> On arvioitu, että paperisista panttikirjoista luopuminen toisi 2–3 miljoonan euron työaika säästöt vuodessa Ks.  
HE 146/2010 vp, s. 22. Paperisista osakekirjoista luopuminen seurauksena olisi puolestaan jopa 10 miljoonan  
euron säästöt vuositasona Ks. HE 127/2018 vp, s. 26.

<sup>24</sup> Ks. näistä käytännön hankaluuksista yritysrajatietojen toteuttamisen näkökulmasta Majamaa 2017, s. 322–  
336.

<sup>25</sup> HE 127/2018 vp, s. 5.

<sup>26</sup> HE 146/2010 vp, s. 6.

julkisuutta ja julkivarmistusta toteutetaan kiinteistön ja asunto-osakkeen panttauksessa. Vaikka kummassakin vakuuskohteessa tarvittava julkisuus toteutetaan sähköisiin järjestelmiin siirtymisen myötä kirjaamalla, eroaa kiinteistön panttaus kiinnityksellään ja panttikirjajärjestelmälään asunto-osakkeiden panttauksesta. Toisaalta kiinnitykset, panttikirjat ja asunto-osakkeiden panttausmerkinnät ovat kaikki sähköisiä rekisterimerkintöjä.<sup>27</sup>

Tutkielman toinen tavoite liittyykin luontevasti ensimmäiseen, sillä tarkoituksena on tutkia, miksi asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen panttaus on pysynyt toteuttamistavaltaan erilaisena, vaikka molempien vakuuskohteiden osalta on siirrytty sähköiseen toimintaympäristöön. Tämä tutkimuskysymys on puolestaan sidoksissa tutkimuksen kolmanteen tavoitteeseen, joka on kartoittaa, mitä kehittämistarpeita ja vaihtoehtoja kiinteistöpanttijärjestelmälle ja asunto-osakkeiden panttausjärjestelmälle on tulevaisuudessa. Jottei tutkimus lähtisi liian moneen suuntaan, on tutkimus rajattu panttauksen julkisuutta ja tehokkuutta aikaansaavaan puoleen eli julkivarmistukseen. Valintaa puoltaa se, että sähköiset järjestelmät ovat vaikuttaneet nimenomaan näihin elementteihin.<sup>28</sup>

Tutkimuksen tavoitteista ja tutkimuksen rajaamisesta panttauksen julkivarmistukseen ja julkisuutta ilmentävään puoleen on merkinnyt sitä, että julkisuusperiaatteen ajatus on pyritty pitämään tutkimuksessa läsnä sen alusta asti. Tutkimus onkin edellyttänyt julkisuusperiaatteen tarkoituksen selvittämistä sekä sitä, miten julkisuusperiaatetta on käytännössä toteutettu asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen panttauksessa ennen rekistereitä ja nyt niiden aikana. Valittujen panttikohteiden vakuuskäytön vertailu on puolestaan edellyttänyt sekä julkivarmistukseen kohdistuvan sääntelyn tutkimista että teknistä, rekistereiden toteutustapoihin liittyvien yhtäläisyyksien ja erojen selvittämistä, jotka mahdollistaisivat vakuuskäytön yhtenäistämisen tai ovat esteenä yhtenäistämiselle. Näiden kautta olen pyrkinyt tekemään vertailua sekä sääntelyn tasolla että rekisteritasolla.

Tutkielman rakenne noudattaa tutkimukselle asetettujen tavoitteiden järjestystä. Näiden kannalta olen katsonut järkeväksi ratkaisuksi ensin käsitellä julkisuusperiaatetta ja yleisesti julkivarmistusvaatimusta. Toinen luku pitää sisällään myös vertailun ulkomaisiin vakuuksien julkistamistapoihin. Tämän tarkoitus on saada aikaan ideoita ja hakea vertailupintaa siihen, millä tavoin panttauksen julkisuusvaatimusta toteutetaan ulkomailla. Ulkomaisten esimerkkien osalta

---

<sup>27</sup> Ks. tarkemmin luku 3.

<sup>28</sup> HE 146/2010 vp, s. 16 ja HE 127/2018 vp, s. 17.

keskityn käytännössä vain kirjaamisella toteutettavaan panttauksen julkistamiseen, jotta vertailu ja ideointi kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden julkivarmistukseen olisi mielekästä. Tämän jälkeen käsittelen kolmannessa luvussa julkisuuden toteuttamista kiinteistöpanttauksessa. Koska kiinteistöpanttauksen julkisuus ja julkivarmistus jäsentyy kiinnitysten ja niistä annettavien sähköisten panttikirjojen varaan, keskittyy kolmas luku pääasiassa kiinnitysten ja sähköisten panttikirjojen tehtäviin, oikeudelliseen luonteeseen sekä pantinsaaajan muuttamiseen. Neljännessä luvussa panttikohde vaihtuu kiinteistöistä asunto-osakkeisiin. Koska asunto-osakkeiden vakuuskäytössä on myös siirrytty kirjaamisjärjestelmään, käyn läpi samoja teemoja kuin kiinteistön kohdalla eli julkivarmistusta, rekisterimerkintöjen luonnetta ja pantinsaaajan muuttamista. Viides luku kokoaa yhteen aikaisempia lukuja, ja teen vertailua asunto-osakkeen ja kiinteistön panttauksen julkisuuden ja julkivarmistuksen toteuttamistavoissa rekisteritasolla. Viides luku pitää sisällään myös de lege ferenda -kehittämisaikatuksia asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen vakuuskäyttöön. Viimeisessä eli kuudennessa luvussa esitän tutkimuksen johtopäätökset.

### *1.3 Tutkimuksessa käytetyt metodit, näkökulmat ja lähteet*

Tutkielman pääasiallinen metodi on lainoppi de lege lata, sillä tutkimuksessa tulkitaan ja systematisoidaan voimassa olevia normeja. Kun lainoppia tarkastellaan tarkemmin, voidaan tutkimuksessa erottaa käytännöllinen ja teoreettinen lainoppi. Tutkimus on käytännöllistä lainoppia siinä mielessä, että siinä tulkitaan voimassa olevia kiinteistön ja asunto-osakkeen vakuuskäyttöä koskevia normeja. Toisaalta tutkimuksessa käytetään myös teoreettisen lainopin metodologiaa, koska tutkimuskohteena on julkisuusperiaate ja sen ilmentymänä toimiva julkivarmistus sekä näiden konkreettiset toteutustavat rekistereissä.<sup>29</sup> Tutkimus sisältää myös de lege ferenda -tyyppisiä piirteitä. Yhtenä tavoitteena onkin löytää asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen vakuuskäytön sääntelyn kehitystarpeita ja mahdollisia vaihtoehtoja tulevaisuudessa. Tutkimuksessa käytetään lisäksi oikeusvertailevia aspekteja ns. inspiraatiotarkoituksessa ja antamaan tutkimukselle lisänäkökulmia. Husan oikeusvertailun jaottelussa tutkimus voidaan jaotella ensimmäiselle asteelle, sillä tarkoituksena ei ole vieraan oikeuden syvällinen teoreettinen pohdinta, vaan oikeusvertailua tehdään kotimaisen oikeuden kehittämistarkoituksessa. Husa kuvaa tällaista vertailua

---

<sup>29</sup> Ks. lainopista Hirvonen 2011, s. 21–26.

*praktiseksi oikeusvertailuksi.*<sup>30</sup> Kyseessä ei siis ole oikeusvertaileva tutkimus laajassa mielessä, sillä tutkimuksessa vertaillaan kahta eri panttikohdetta Suomen oikeusjärjestelmässä.<sup>31</sup>

Edellä esitetyt metodivalinnat voidaan liittää Kaarlo Tuorin oikeuden tasoajatteluun, jossa oikeus jaetaan oikeuden pintatasoon, oikeuskulttuuriin ja oikeuden syvärakenteeseen.<sup>32</sup> Käsitellen asunto-osakkeen ja kiinteistön vakuuskäyttöä ensinnäkin oikeuden pintatasolla, sillä tulkitsemisen voimassa olevia maakaaren (540/1995, MK) ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, huoneistotietolaki, HTL) säännöksiä. Julkisuusperiaatteen sekä julkivarmistuksen ja sen funktioiden tarkastelun sijoitan oikeuskulttuuriin, johon sovellan teoreettisen lainopin metodia. Oikeusvertailevat näkökulmat sijoittuvat tutkimuksessani myös oikeuden pintatasolle, sillä en ota vertailussa kantaa sen tarkemmin eri oikeuskulttuurien ominaispiirteisiin, vaan teen vain havaintoja lainsäädännön ja oikeuskirjallisuuden avulla.

Jotta pystytään vastaamaan siihen miksi asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen vakuuskäyttö on pysynyt toteutustavaltaan erilaisina, on tutkimuskysymyksiä lähestytty myös oikeushistoriallisesta näkökulmasta: millainen on ollut panttikohteiden kehityskulku ja miten julkivarmistus on toteutettu molemmissa panttiobjekteissa? Oikeushistoriallinen näkökulma on mielestäni perusteltu, koska kun tavoitteena on selvittää julkivarmistukseen liittyviä eroja rekistereiden toteutustavassa, on väistämättä tutkittava asetelmia, jotka nykytilanteeseen ovat johtaneet.<sup>33</sup>

Käytän tutkimuksessani myös polkuriippuvuusajattelua. Polkuriippuvuus viittaa siihen, että nykyisiä valintamahdollisuuksia esimerkiksi oikeudellisessa päätöksenteossa rajoittaa aikaisemmin tehdyt valinnat. Kyse on eräänlaisesta historiallisesta polusta, jonka osilla on tietty kausaalinen yhteys toisiinsa.<sup>34</sup> Tavoitteenani on hahmottaa jonkinlainen polku asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen julkivarmistuksen kehityksessä sähköiseen rekisteriin toteutettavaksi. Polun hahmottamiseksi tutkimuksessa tutkitaan kiinteistön ja asunto-osakkeen julkivarmistuksen sääntelyn historiaa, nykytilannetta sekä polkuriippuvuuden vaikutusta tulevaisuuden vaihtoehtoihin.

---

<sup>30</sup> Ks. Erilaisista tavoista tehdä oikeusvertailua ja oikeusvertailun asteista Husa 2010, s. 701–719 sekä praktisesta oikeusvertailusta Husa 2013, s. 3–16.

<sup>31</sup> Ks. Tieteen termipankki: vertaileva oikeustiede.

<sup>32</sup> Oikeuden pintataso koostuu laeista, asetuksista ja säädöksistä. Pintataso on jatkuvassa muutostilassa, johon vaikuttavat Tuorin mukaan lainsäätäjät, tuomioistuinlaitos sekä oikeustiede itse. Oikeuskulttuuriin kuuluu esimerkiksi oikeudenalojen yleiset opit, kuten *pacta sunt servanda* – sopimuksen sitovuuden periaate. Eri maiden oikeuskulttuurin erot nousevat esiin siinä, millainen rooli pintatason toimijoiden kannanotoilla on. Oikeuden syvärakenteeseen Tuori sijoittaa kaikkein perustavanlaatuisimmat normatiiviset ideat, kuten ihmisoikeudet. Tuori käyttää näistä ideoista termiä oikeudelliset kategoriat. Ks. Lisää Tuorin oikeuden tasoajattelusta Tuori 2000, s. 163–216.

<sup>33</sup> Hirvonen 2011, s. 23.

<sup>34</sup> Ks. Polkuriippuvuudesta ja sen eri muodoista Hathaway 2001.

Hanke sijoittuu mielestäni hyvin aikaisempien tutkimusten välimaastoon. Viimeaikaiset asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen panttausta tutkineet pro-gradu tutkielmat ovat koskeneet esimerkiksi sähköisiä panttikirjoja, asunto-osakkeiden panttausta huoneistotietojärjestelmässä sekä kiinteistöjen panttauksen julkivarmistusta takaisinsaannin kannalta.<sup>35</sup> Nyt käynnissä olevan tutkimushankkeen tarkastelukulma on kuitenkin erilainen verrattuna aikaisempiin tutkimuksiin, koska tämän hankkeen tarkoituksena on vertailla asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen vakuuskäyttöä julkisuuden näkökulmasta.

Pääasialliset lähteet tutkimuksessa muodostuvat maakaaresta ja huoneistotietolaista, näiden lainvalmisteluaineistosta sekä oikeuskirjallisuudesta. Kattavia panttioikeudellisia teoksia ovat kirjoittaneet mm. Eva Tammi-Salminen, Janne Kaisto, Jarno Tepora, Jarmo Tuomisto, Matti Ilmari Niemi, Leena Kartio sekä Erkki Havansi. Lainvalmisteluaineistosta mainittakoon maakaarta ja sen muutoksia koskevat hallituksen esitykset, asunto-osakeyhtiölakia koskevat hallituksen esitykset sekä huoneistotietojärjestelmää koskeva hallituksen esitys. Tutkimuksessa on hyödynnetty myös huoneistotietojärjestelmää koskevia asiantuntijalausuntoja. Oikeustapauksilla on pyritty löytämään käytännön oikeudellisia ongelmia.

#### *1.4 Panttioikeuden kohteesta*

Jo heti tutkimuksen alussa esittelin tutkimuksen kohdistuvan kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden panttauksen. Oikeudellisessa mielessä asia ei aivan tällä tavalla kuitenkaan jäsenny, minkä vuoksi panttioikeuden kohde vaatii lähempää tarkastelua. Panttauksen kohteen tai oikeastaan panttioikeuden kohteen yleisinä edellytyksinä on, että kohteen on oltava yksilöity ja luovutus- ja ulosmittauskelpoinen. Lisäksi kohteella on oltava vaihdannallista varallisuusarvoa.<sup>36</sup> Tässä mielessä panttikohteen on oltava esine. Perinteisesti oikeuskirjallisuudessa esine määritetään rajoitetuksi aineelliseksi kappaleeksi, yksilöidyksi tosilioksi, johon ihmisellä voi olla määräysvaltaa.<sup>37</sup> Aineettomat esineet, kuten saatavat ja osakeyhtiön osakkeet, jäävät tässä mielessä esineen käsitteen ulkopuolelle.<sup>38</sup> Panttioikeudessa perinteisestä esineen käsitteestä on kuitenkin

---

<sup>35</sup> Forsman, Milla: Sähköinen kiinnitysjärjestelmä ja sähköiset panttikirjat 2015; Kasurinen Karoliina: Sähköinen panttikirja lainsäädännössä ja käytännön toiminnassa 2017; Niemi, Sami: Panttioikeus asunto-osakkeeseen muutuvassa sääntely-ympäristössä 2018; Wårvik, Valerie: Kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden julkivarmistuksen toteuttaminen ilman aiheetonta viivytystä 2019.

<sup>36</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1195.

<sup>37</sup> Esineet jaetaan kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Ks. Esineen käsitteestä esim. Kartio – Tammi-Salminen 2012, s. 745. Serlachius 1916, s. 1–6. Zitting–Rautiala 1982, s. 14–15. Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 207–209.

<sup>38</sup> Toisella kannalla on ollut Havansi, joka lukee myös aineettomat esineet esineiksi. Havansi perustelee näkemystään ulottamalla esineen käsitteen tarkastelun Suomen esineoikeuden syntymiseen asti. Havansin mukaan

irtauduttu ja panttioikeuden katsotaan kohdistuvan esineeseen kohdistuvaan omistusoikeuteen. Tämä on tilanne siitä huolimatta, että tavallisessa kielenkäytössä puhutaankin panttioikeudesta esineeseen. Panttioikeuden kohteen käsitystavasta seuraa se, että panttioikeuden kohteen ei tarvitse olla esine perinteisesti ymmärrettynä, vaan kohteena voi olla myös esimerkiksi saamisoi-  
keus tai immateriaalioikeus.<sup>39</sup> Toisaalta, jos teoreettisesta ajattelutavasta irtaudutaan ja tarkas-  
tellaan panttioikeuden kohdetta nimenomaan *tavanomaisen kielenkäytön* kautta, pystytään esi-  
merkiksi asunto-osakkeet ja kiinteistöt jäsentämään omiksi panttioikeuden kohteikseen. Tässä  
tutkimuksessa panttioikeuden kohdetta tarkastellaan omistusoikeutena, mutta puhutaan kuiten-  
kin kiinteistöihin ja asunto-osakkeisiin kohdistuvasta panttioikeudesta tutkielman luettavuuden  
helpottamiseksi.

Kiinteistöt ja asunto-osakkeet ovat erilaisia panttikohteita. *Kiinteänä omaisuutena* olevan kiin-  
teistön panttaaminen edellyttää kiinnitystä. ”Kiinnitys saadaan vahvistaa kiinteistöön, määrä-  
osin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määrä-  
alaan” (MK 16:1.1). Tietyin edellytyksin kiinnitys voidaan vahvistaa myös ”maanvuokraoikeu-  
teen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen” (MK 19:1.1.).  
Kiinteistöjen osalta tämä tutkimus on rajattu kiinteistöön kohdistuvaan kiinnitykseen ja kiin-  
teistön omistusoikeuden panttaamiseen, joten määräosat ja -alat sekä maanvuokraoikeus ja  
käyttöoikeus ovat jätetty tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Asunto-osakkeet ovat puolestaan *ir-  
tainta omaisuutta*, joita on tavattu pantata käteispanttauksella tai panttausilmoituksella.<sup>40</sup>

Asunto-osakkeet ja kiinteistöt rinnastuvat nykyään kiinnitysluottopankkitoiminnassa toisiinsa  
sitä huolimatta, että ne ovat erilaisia esineitä, ja vaikka kiinteistöissä liikutaan kiinnitysvakuuk-  
sien piirissä toisin kuin asunto-osakkeissa, joissa vakuutena on tietty osakeryhmä.<sup>41</sup> Esimer-  
kiksi kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain (688/2010) 2 §:n 1 kohdan mukaan kiin-  
teistövakuudellisella luotolla tarkoitetaan asuntoluottoa, jonka vakuutena on kiinteistöön koh-  
distuva kiinnitys tai asunto-osakeyhtiön osakkeet. Kiinteistö ja asunto-osakkeet yhdistetään toi-  
siinsa samalla tavalla Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2013<sup>42</sup>,  
jonka 4 artiklan mukaan ”2. Kun tässä asetuksessa viitataan kiinteistöä tai asuin- tai

---

”perinteinen” esineen määritelmä rajoittuu 1950-luvulta alkaneeseen aikaan, jolloin suomen kieli syrjäytti ruotsin  
kielen esineoikeudellisissa kirjallisuudessa. Ks. Havansi 2009, s. 83–103.

<sup>39</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 45–46.

<sup>40</sup> Ks. erilaisista panttikohteista esim. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 57–77.

<sup>41</sup> Ks. asunto-osakkeiden panttauksen kohdistumisesta kappale 4.2.

<sup>42</sup> Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vaka-  
varaisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta.

liikekiinteistöä tai tällaista omaisuutta koskevaan kiinnitysluottoon, viittaus kattaa sellaisen suomalaisen asunto-osakeyhtiön osakkeet, joka toimii Suomen vuoden 1991 asunto-osakeyhtiölain tai vastaavan myöhemmän lainsäädännön mukaisesti.”<sup>43</sup>

### *1.5 Tutkimuksessa vertailtavista kirjaamisjärjestelmistä*

Kuten aikaisemmin on tullut esille, tämän tutkimuksen keskiössä on sähköisessä toimintaympäristössä eli ts. rekisterimerkinnöin<sup>44</sup> julkivarmistettava panttioikeus asunto-osakkeisiin ja kiinteistöihin. Tämän vuoksi koen järkeväksi esitellä jo tässä vaiheessa kirjaamisjärjestelmät, joiden avulla julkivarmistettavien panttausten toteutustapoja vertaan tutkimuksen 5 luvussa.

Asunto-osakkeiden vaihdantaa, omistusta ja vakuuskäyttöä koskeva huoneistotietojärjestelmä avattiin 1.1.2019. Huoneistotietojärjestelmää sääntelevä lainsäädäntökehikko muodostuu huoneistotietolaista, laista huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulusta (1329/2018, ”voimaantulolaki”) sekä laista huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulusta annetun lain muuttamisesta (17/2021, voimaantulolain muutoslaki)<sup>45</sup>. Voimaantulolain 2 §:n mukaan huoneistotietolakia sovelletaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeeseen kohdistuvan oikeuden kirjaamiseen ja rajoituksen merkitsemiseen, jos yhtiön perustamisilmoitus on tehty 1.1.2019 tai sen jälkeen. Huoneistotietolakia sovelletaan siis asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden lisäksi myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja niiden osakkeisiin, mutta koska tämä tutkimus on rajattu vain asunto-osakkeisiin ja kiinteistöihin, en käsittele tutkimuksessa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Todettakoon kuitenkin, että samat huoneistotietolain säännökset soveltuvat myös huoneistotietojärjestelmään kuuluvan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttaukseen. 1.1.2019 jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt kuuluvat automaattisesti huoneistotietojärjestelmän piiriin. Vanhoille asunto-osakeyhtiöille (VASOY) eli sellaisille asunto-osakeyhtiöille, joiden perustamisilmoitus on tehty ennen 1.1.2019, on annettu tietty siirtymäaika (1.1.2019–31.12.2023), jonka kuluessa VASOY:n on siirrettävä osakeluettelonsa ylläpito

---

<sup>43</sup> Säännös paransi Suomessa toimivien pankkien vakavaraisuussäännösten toteuttamista. Asunto-osakkeiden ja kiinteistökiinnitysten rinnastuksesta seuraa, että kiinnitysluotot eivät ole enää pankkien kannalta edullisempia kuin asuntoluotot, koska vakavaraisuusvaatimukset ovat samat. Ks. Lujanen 2017, s. 243–244.

<sup>44</sup> Tässä tutkimuksessa rekisteröintiä ja kirjaamista käytetään monissa kohdin toistensa synonyymeinä.

<sup>45</sup> Ks. myös HE 219/2020 vp.



Maanmittauslaitokselle ja tultava osaksi huoneistotietojärjestelmää (voimaantulolain muutoslain 5 §).<sup>46</sup>

Huoneistotietojärjestelmän perustamisen keskeinen ajatus oli paperisista osakekirjoista luopuminen sekä vaihdannan ja vakuuskäytön edistäminen. Huoneistotietojärjestelmällä haluttiin myös parantaa yhtiöiden hallinnon ja osakkaiden tiedonsaantia.<sup>47</sup> Paperiset osakekirjat korvataankin huoneistotietojärjestelmässä rekisteriin tehtävillä merkinnöillä, joiden myötä myös asunto-osakeyhtiöiden aikaisemmin itsensä ylläpitämät asunto-osakeluettelot siirtyvät Maanmittauslaitoksen huolehdittavaksi.<sup>48</sup>

Huoneistotietojärjestelmän tavoitteiden saavuttamiseksi Maanmittauslaitos ylläpitää hallintakohderekisteriä sekä osakehuoneistorekisteriä, jotka yhdessä muodostavat huoneistotietojärjestelmän. Hallintakohderekisteriin kirjataan asunto-osakeyhtiön omistaman kiinteistön ja huoneiston tunnus sekä tiedot lunastuslausekkeesta ja muista vastaavista vaihdannan rajoituksista. Osakehuoneistorekisterin tiedot koostuvat puolestaan osakkeen omistuksesta ja panttauksesta sekä muusta osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistavasta rajoituksesta (huoneistotietolaki 2:4). Osakehuoneistorekisteri on siis asunto-osakkeiden osalta se kirjaamisjärjestelmä tai kirjaamisrekisteri, jonne panttaus kirjataan.

Kiinteistöillä on asunto-osakkeiden tapaan oma digitaalinen tietopankki eli kiinteistötietojärjestelmä, joka on jaettu kiinteistörekisteriin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistörekisteri koostuu kiinteistöjen fyysistä ominaisuuksista, oikeudellisista ulottuvuuksista sekä kiinteistönmuodostumisesta.<sup>49</sup> Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan puolestaan lainhuudot, erityiset oikeudet sekä kiinnitykset (MK 5:1.1).<sup>50</sup> Kiinteistökirjaamisessa on kyse nimenomaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävistä maa- tai vesialueisiin kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta. On huomattava, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata olemassa olevien oikeuksien kirjauksia (erityiset oikeudet) sekä oikeuden syntyedellytyksiin liittyviä

---

<sup>46</sup> Ennen 1.1.2019 perustettujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden sekä sellaisten ennen 1.1.2019 perustettujen yhtiöiden, jotka myöhemmin muutetaan keskinäisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi osalta huoneistotietolain soveltamisen ei ole ollut selvää.

<sup>47</sup> HE 127/2018 vp. s. 1 ja s. 17. Rekisterin kautta tuotetaan lisäksi tilastotietoa yhteiskunnan tarpeita varten.

<sup>48</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020. Asunto-osakeyhtiöiden on mitätöitävä osakekirjansa 10 vuoden sisällä osakeluettelon siirrosta.

<sup>49</sup> Koska tarkastelen tutkielmassani kiinteistöjen vakuuskäyttöä, en paneudu kiinteistörekisteriin tämän tarkemmin.

<sup>50</sup> Ks. myös Maanmittauslaitos: Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.

kirjauksia eli kiinnityksiä.<sup>51</sup> Kiinteistöjen osalta tutkimuksen kohteena on näin ollen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.

---

<sup>51</sup> Niemi 2012, s. 1.

## 2 JULKISUUSPERIAATE JA JULKIVARMISTUS

### 2.1 *Julkisuusperiaate ja yksilöintiperiaate panttioikeudessa*

Julkisuusperiaate on yleinen ja keskeinen periaate esineoikeudessa. Julkisuusperiaate edellyttää, että sivullisiin kohdistuvilta *tunnusmerkeiltä* vaaditaan tietynlaista havaittavuutta, jotta niihin voidaan liittää oikeusvaikutuksia. Sivullisten on toisin sanoen kyettävä havaitsemaan heihin ulottuvat oikeusvaikutukset.<sup>52</sup> Kyse on riittävän julkisuuden tasosta, joka vaatii, että oikeuksien kohteiden on saatava selville oikeuden olemassaolo, syntyajankohta ja laajuus.<sup>53</sup> Julkisuusperiaate ilmenee käytännössä tilanteessa, jossa vilpittömässä mielessä olevan sivullisen mieltä suojataan aikaisemmin perustettua oikeutta vastaan.<sup>54</sup> Ajallisesti ja paikallisesti julkisuusperiaatteella on tietty yhteys toiseen esineoikeudelliseen periaatteeseen, nimittäin yksilöintiperiaatteeseen,<sup>55</sup> sillä molemmat paikantuvat panttioikeudessa 1800-luvun lopun germaaniseen oikeuteen. Yksilöintiperiaate edellyttää, että varallisuusosoikeuden kohteen on oltava riittävän tarkasti yksilöity, jotta oikeudenhaltija voi saada suojaa sekä sopimuskumppaniaan, että sivullisia kohtaan. Panttioikeudessa riittävän yksilöitävyyden vaatimus täyttyy, kun oikeuden ulottuvuudesta ei jää epäselvyyttä. Yksilöintiperiaatteen ja julkisuusperiaatteen erottelussa voidaankin todeta, että yksilöintiperiaate rajaa oikeuden kohdetta, kun taas julkisuusperiaate vaikuttaa oikeuden olemassaolon ennakkointiin vaikuttaviin perusteisiin.<sup>56</sup>

Julkisuusperiaatteen taustalla vaikuttaa ajatus rehellisen ja tehokkaan vaihdannan edistämisestä. Sivullinen ei tarvitse enää panttauksen julkistamisen jälkeen samalla tavoin suojaa, kuin ennen julkistamista. Käytännössä julkisuusperiaatteella on kuitenkin merkitystä vain panttivelallisen myöhemmille vapaaehtoisille velkojille, jotka voivat harkita sopimussuhteeseen ryhtymistä velallisen kanssa eikä esimerkiksi sellaiselle velkojalle, joka perii velalliselta vahingonkorvaussaatavaa.<sup>57</sup> Julkisuusvaatimuksen yhteydessä viitataan usein myös ”false wealth”<sup>58</sup> -ongelmaan. Ongelman ytimen muodostaa velkojan ajatus siitä, että velallisen hallussa oleva omaisuus ei voi olla velan vakuutena. Toisaalta tilanne voidaan hahmottaa myös niin päin, että henkilö, jolla on esine hallussaan, mutta jolle ei esineen hallinnasta huolimatta kuulu oikeutta

<sup>52</sup> Kartio 2001, s. 124 ja HE 104/1990 vp. s. 9–10.

<sup>53</sup> Ks. Tammi-Salminen 2001, s. 102 ja siinä tehty viittaus Taxelliin 1949, s. 5.

<sup>54</sup> Koska vilpittömän mielen suoja on rajattu tämän tutkielman ulkopuolelle, en käsittele sitä tarkemmin.

<sup>55</sup> Yksilöintiperiaatteesta käytetään myös termiä täsmällisyysperiaate ja spesialiteettiperiaate.

<sup>56</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 110–112 ja s. 115.

<sup>57</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 117.

<sup>58</sup> Tähän viitataan myös esimerkiksi ”false appearance of creditworthiness”, ”false appearance of wealth” ja ”ostensible ownership”.

esineeseen, aiheuttaa ongelmia myöhemmille sopimusosapuolille. Rekisteröinnin avulla toteutettavan panttauksen julkisuuden katsotaan olevan ratkaisu tällaiseen ongelmaan.<sup>59</sup>

Julkisuusperiaatteen soveltaminen ei ole toisaalta mikään itsestään selvyys vakuustoiminnassa. Esimerkiksi omistuksenpidätysehdon sovittua irtaimen esineen kauppaa ei julkisteta. Tämä on ymmärrettävää, sillä mitään rekisteriä ei ole, jonka kautta tällainen järjestely voitaisiin kirjaamalla saattaa julkiseksi. Julkisuuden puuttuminen kuitenkin aiheuttaa sen, että omistuksenpidätysehdolla turvattu velkoja ei ole niin suojatussa asemassa verrattuna julkistetun panttioikeuden haltijaan, sillä omistuksenpidätysehdon rasittaman irtaimen esineen luovutuksensaaja voi saada vilpittömän mielen suojaa.<sup>60</sup>

Erot julkisuusperiaatteen toteutustavoissa liittyvät siihen, kuinka turvaava vakuuden on oltava velkojan kannalta, jotta hän saa suojaa ja perustellun etusija-aseman muita velkojia kohtaan. Suomessa ajatellaan niin, että etusija-asema on mahdollinen, mikäli vakuus turvaa velkojan asemaa riittävästi ja velkoja on ottanut tämän huomioon luottosuhteen ehdoissa. Turvattomalla vakuudella ei katsota olevan vaikutusta luoton ehtoihin.<sup>61</sup> Panttioikeuteen on näin ollen liitettävä jonkinlainen vakuustarkoitus.<sup>62</sup>

## 2.2 *Julkivarmistusvaatimuksen tarve*

Julkisuusperiaatetta ilmentää panttioikeudessa vaatimus panttauksen julkivarmistuksesta.<sup>63</sup> Julkivarmistus on vakuuskohteeseen liittyvä, *julkisuutta tuova lisäakti*.<sup>64</sup> Nämä lisäaktit eli julkisuutta tuovat toimet ovat niitä edellä tarkoitettuja sivullisen havaittavia tunnusmerkkejä, joita esineoikeudellinen julkisuusperiaate edellyttää ja joiden nojalla panttioikeus tulee sivullisia sitovaksi.<sup>65</sup> Havansin kehittämällä julkivarmistuskäsitteellä<sup>66</sup> halutaan korostaa toimenpiteen ”varmistusvaikutusta” ja tapaa, jolla tämä vaikutus saadaan aikaan. Kuten Havansi on asian ilmaissut, julkivarmistustoimien tarkoitus on tuottaa julkisuutta. Tämä on perusteltua, sillä tehokkaalla panttauksella panttivelkoja saa pantinantajan muita velkojia ja sopimuskumppaneita

---

<sup>59</sup> Ks. Juutilainen 2018, s. 158–159. Hamwijk 2014, s. 37–38. Gullifer 2017, s. 3.

<sup>60</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 118–120.

<sup>61</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 124.

<sup>62</sup> Tikkanen 2019, 107.

<sup>63</sup> Ks. tarkemmin julkisuusperiaatteesta ja sen ilmentymistä Tammi-Salminen 2001, s. 102–107.

<sup>64</sup> Kaisto 2006, s. 59 ja Havansi 1992, s. 139.

<sup>65</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 269.

<sup>66</sup> Ensimmäisen kerran Havansi on käyttänyt julkivarmistuksen käsitettä mitä ilmeisimmin 1984. Ks. Havansi 1984.

paremman aseman.<sup>67</sup> On huomattava, että julkivarmistus toimii sekä ylipäänsä julkisuutta aikaansaavana toimenä että tehokkaan panttioikeuden välttämättömänä osatekijänä.<sup>68</sup> Julkivarmistuksen sijasta esineoikeudellisessa kirjallisuudessa on viitattu myös esimerkiksi ”esineoikeudelliseen momenttiin”<sup>69</sup>, joka on käännös ruotsin kielen ilmaisusta ”sagrättsliga moment”.<sup>70</sup> Lisäksi ulkomaisista panttausjärjestelmistä on lainattu Suomen panttioikeudelliseen kielenkäyttöön termi ”perfektointi”.<sup>71</sup> On kuitenkin korostettava, että tällä ei kuitenkaan välttämättä ole täysin samanlaista merkitystä Suomen panttioikeudessa kuin ulkomaisissa oikeusjärjestelmissä.<sup>72</sup>

Jo edellä on tullut esille, että julkisuusvaatimus ja panttivelkojan erityinen oikeusasema verrattuna muihin velkoihin edellyttävät julkivarmistuksen olemassaoloa. Viime kädessä julkivarmistusvaatimus liittyy kuitenkin oikeuspoliittisiin perusteisiin, jotka ovat sidoksissa valittuihin lähtökohtiin ja näkökulmiin. Julkivarmistusvaatimusta perusteltaessa otetaan usein lähtökohdaksi traditiovaatimus ja näkökulmaksi velkojan suojattu asema. Perusteluissa voidaan edetä hyvinkin kauas, kuten Ruotsin tavanomaista irtainta esinettä koskeva hallituksen esitys osoittaa.<sup>73</sup> Julkivarmistuksen olemassaoloa voidaan perustella myös vaihdanta- ja luottotoiminnan tehokkaan ja oikeudenmukaisen toteutumiseen tähtäävillä perusteilla. Panttauksen asettaessa velkojat eri asemaan, on muiden velkojien saatava tietoa panttikohteesta ja vakuusjärjestelyn ajankohdasta tasavertaisuuden takaamiseksi.<sup>74</sup> Näiden lisäksi julkisuusvaatimuksella on tavoiteltu kaksoisdisponointien ja valeoikeustoimien ehkäisemistä sekä luottopohjan perustan selventämistä.<sup>75</sup>

### 2.3 Julkivarmistus tehokkaan panttauksen osatekijänä

Julkisuusperiaatteen ja julkivarmistuksen yhteydessä viitataan yleensä sivullisiin kohdistuviin panttioikeuden oikeusvaikutuksiin ja panttioikeuden tehokkuuteen sivullisiin nähden. Se, mitä

---

<sup>67</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1202.

<sup>68</sup> Ks. Niemi 2020, s. 72 ja Tammi-Salminen 2015, s. 151.

<sup>69</sup> Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on usein viitattu Hesslerin käyttämään termiin ”esineoikeudellinen momentti”. Termi ”esineoikeudellinen momentti” on peräisin Hessleriltä 1973. Esineoikeudellinen momentti voidaan jakaa subjektiiviseen ja objektiiviseen. Näistä ensimmäisellä viitataan osapuolen vilpittömään mieleen eli ts. osapuolen omaan käsitykseen tiettyjen seikkojen olemassaolosta. Objektiivinen esineoikeudellinen momentti puolestaan viittaa varsinaiseen panttauksen julkivarmistukseen. Ks. tarkemmin Hessler 1973, s. 85–106.

<sup>70</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 487.

<sup>71</sup> Majamaa 2020, s. 933.

<sup>72</sup> Ks. kappale 2.5.1

<sup>73</sup> Ks. Havansi 1992, s. 141–142. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 53–55. Kartio 2001, 150–152. SOU 2015:18, s. 35–60.

<sup>74</sup> Havansi 1992, s. 141–142.

<sup>75</sup> Tammi-Salminen 2001, 103–104.

näillä oikeastaan tarkoitetaan, on panttioikeuden haltijalle kuuluvaa erityistä oikeusasemaa, joka muodostuu sivullisiin nähden suojatusta etuoikeudesta saada rahamääräinen suoritus tietyn panttikohteen arvosta.<sup>76</sup> Viime kädessä tämä tulee esille velallisen maksukyvyttömyysmenettelyssä, jossa panttioikeuden haltija saa suorituksen omalle saatavalleen ennen muita tavallisia velkojia. Oikeusasemasta tekee erityisen se, että panttivelkojalle kuuluva *separatistin asema* oikeuttaa panttivelkojan realisoimaan panttikohteen velallisen konkurssista huolimatta.<sup>77</sup>

Tällaisen panttioikeuden haltijalle kuuluvan erityisen oikeusaseman syntymisessä voidaan erottaa toisistaan erilaisia osatekijöitä. Tavallisten irtaimien esineiden panttauksessa aseman voidaan katsoa muodostuvan panttausosapuolten välisestä sopimuksesta sekä julkivarmistuksesta. Panttaussopimuksen oikeusvaikutusten katsotaan vaikuttavan pantinantajan ja pantinhaltijan välisessä suhteessa *inter partes*, kun taas julkivarmistuksen tuomat oikeusvaikutukset ovat merkityksellisiä sivullisiin nähden *ultra partes*. On huomattava, että aikaisemmin panttausta oikeustoimena on pidetty reaalisopimuksena, jonka pätevyys edellyttää tietyn suorituksen toimitamista toiselle osapuolelle. Tällainen ajatus on sittemmin unohdettu, sillä jo pelkän panttaussopimuksen perusteella pantinsaaaja on oikeutettu luontoissuoritukseen ja velallinen voi joutua vahingonkorvausvastuuseen (MK 17:3.2).<sup>78</sup> Panttaussopimuksella on siten jo oikeusvaikutuksia, vaikka julkivarmistusta ei suoritettaisikaan. On kuitenkin edellä mainitun yhteydessä korostettava, että pelkän panttaussopimuksen nojalla ilman toteutettua julkivarmistusta, panttivelkoja ei voi vielä realisoida panttikohdetta tilanteessa, jossa hän ei saa määrättyä suoritustaan velalliselta. Tämä pätee sekä kiinteistöihin että irtaimiin esineisiin.<sup>79</sup>

Panttaussitoumus ja julkivarmistus ovat liitännässä siihen, missä vaiheessa on perusteltua katsoa, että *panttioikeus syntynyt*. Niemen mukaan pelkästään pantinantajan ja panttivelkojan välisellä sopimuksella ei synny panttioikeutta, koska sitoumus ei perusta esinekohtaista ja sivullisia sitovaa oikeutta. Niemi katsoo, että ainoastaan panttaussopimuksella perustettu velkojan oikeus suhteessa panttiesineeseen on niin heikko, että panttioikeudesta ei ole syytä edes puhua, vaikka sopimus velvoittaa kiinteistön omistajaa perustamaan panttioikeuden eli ryhtymään sopimuksen täyttämistoimiin.<sup>80</sup> Wuolijoki ja Hemmo erottelevatkin tässä mielessä panttauksen velvoiteoikeudellisen toimen eli panttauksesta sopimisen sekä julkivarmistuksen, joka liittyy

---

<sup>76</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 151.

<sup>77</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1192.

<sup>78</sup> Ks. Kartio 2001, s. 154–156. Tammi-Salminen 2015, s. 151–153.

<sup>79</sup> Ks. Niemi 2020, s. 87 ja Kartio 2001, s. 155.

<sup>80</sup> Niemi 2020, s. 81.

esineoikeuteen ja sivullissuhteisiin.<sup>81</sup> Tammi-Salmisen mukaan ei ole silti syytä katsoa, että panttioikeus ”kokonaisuudessaan” syntyisi vasta julkivarmistushetkellä, sillä jo panttaussopimus velvoittaa toteuttamaan julkivarmistustoimet.<sup>82</sup>

Julkivarmistuksen toteuttaminen ei ole toisaalta osapuolten sopimuksenvarainen asia, vaan sitä edellytetään aina tehokkaalta panttaukselta. Julkivarmistuksen täyttäminen ei myöskään vaikuta panttaussopimuksen sitovuuteen osapuolten välillä. Tämän voi huomata esimerkiksi KKO 2019:64 ratkaisun perusteella, jonka mukaan julkivarmistuksesta ei voida sopia esimerkiksi konkurssipesää sitovasti. Korkein oikeus totesi perusteluissaan, että julkivarmistus on tehokkaan panttioikeuden edellytys ja sivullissuojaan vaikuttava tekijä, eikä panttaussopimuksen sitovuus pantinantajan ja pantinsaajan välillä edellytä sen tekemistä.<sup>83</sup>

KKO 2019:64 tapauksessa oli kyse kahden yhtiön välillä tehdystä saatavan panttauksesta tehdystä sopimuksesta ja siihen sisältyvästä välityslausekkeesta. Osapuolten välisellä välityssopimuksella oli sovittu panttauksen julkivarmistuksesta ja panttauksen sitovuudesta. Korkein oikein katsoi, kuten aiemmat oikeudet, että välityssopimuksen julkivarmistuselausekkeella oli sovittu tehokkaan panttioikeuden syntymisen vaikutuksista kolmansiin nähden, minkä vuoksi kyse ei ollut vain pantinantajan ja pantinsaajan välisten velvoitteiden täyttämisestä. Korkein oikeus totesi, että esineoikeudellista sivullissuojaa koskeva periaate edellyttää, että oikeuden sitovuudesta sivullisiin nähden ei voida sopia näiden vahingoksi. Välimiehet olivat korkeimman oikeuden mukaan ylittäneet toimivaltansa ratkaistessaan välityssopimuksen julkivarmistusta ja panttauksen sitovuutta koskevista asioista.

Analyttisyys ja tehokkaan panttioikeuden perustamisen vaiheet tulevat selkeimmin esille kiinteistöpanntauksessa, jonka sääntely on rakennettu erottamaan panttioikeuden syntymisen kanalta välttämättömät osatekijät toisistaan. Kiinteistöpanntioikeuden syntymisessä erotellaan toisistaan neljä eri vaihetta, joista jokaisen on täyttyvä, jotta panttivelkoja saa sekä pantinantajaan että sivullisiin nähden tehokkaan panttioikeuden. Näihin vaiheisiin kuuluu: 1) kiinteistöön kohdistuva kiinnitys; 2) osapuolten välinen panttaussopimus; 3) kiinnityksestä annettavan panttikirjan luovuttaminen velkojalle sekä 4) velkojan saaminen velalliselta. Panttioikeutta ei siten synny eikä sitä perusteta pelkällä panttaussopimuksella, vaan lisäksi edellytetään julkivarmistusta ja saamisoikeuden olemassaoloa (MK 15:2.1 ja MK 17:2.1).<sup>84</sup> Kiinteistöpanntioikeudessa julkivarmistustoimiksi katsotaan kiinnityksen vahvistaminen sekä panttikirjan luovuttaminen velkojalle.<sup>85</sup>

---

<sup>81</sup> Wuolijoki – Hemmo 2013, s. 48.

<sup>82</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 154. Ks. myös Kartio 2001, s. 155.

<sup>83</sup> Ks. Esim. KKO 2019:64 kohta 15.

<sup>84</sup> Ks. HE 120/1994 vp, s. 104.

<sup>85</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 282.

Kaisto on suhtautunut panttioikeuden syntymiseen hieman eri tavalla. Hänen mukaansa yksittäisen panttauksen osalta ei pitäisi etukäteen vastata siihen syntykö panttioikeus vain, mikäli julkivarmistus on toteutettu, vaan sen sijaan tulisi pohtia, mitä merkitystä julkivarmistuksella kussakin tapauksessa on.<sup>86</sup> Toisaalta myös Kaisto pitää vahvana pääsääntönä, että julkivarmistuksen puuttuessa ei synny ainakaan kaikin tavoin tehokasta panttioikeutta, vaikka panttaus olisi muuten asianmukainen.<sup>87</sup> Tässä mielessä olisikin mahdollista pohtia, millainen panttivelkojalle kuuluvan oikeudellisen aseman tulisi olla silloin, kun julkivarmistus on toteutettu puutteellisesti.<sup>88</sup>

Välttämättä julkivarmistusta ei tarvitse toteuttaa lainkaan vakuusoikeutta perustettaessa. Näin on esimerkiksi omistuksenpidätyksen, takaisinottoehdon ja purkuehdon osalta, joiden tehokkuus kolmansia kohtaan ei edellytä yleensä julkivarmistustoimia. Tässä tutkimuksessa ei oteta kuitenkaan kantaa julkivarmistusvaatimuksesta luopumiseen<sup>89</sup>, vaan erilaisiin tapoihin toteuttaa julkivarmistus. Käsittelen näitä tapoja seuraavassa kappaleessa. Yleisesti ottaen panttioikeudet voidaan jakaa julkivarmistuksen toteuttamistavan mukaan ja panttikohteen mukaan. Tällöin toisistaan voidaan erottaa käteispanntioikeus, kirjaamisperusteinen panttioikeus sekä ilmoituksenvarainen eli denuntiaatioon perustuva panttioikeus. Käteispanntauksessa velkoja saa panttiesineen hallintaansa. Ilmoituksenvarainen panttaus on toteuttamistapana silloin, kun panttikohdetta ei ole mahdollista luovuttaa velkojalle. Kirjaamisperusteinen panttioikeus edellyttää puolestaan rekisteriin tehtävää merkintää.<sup>90</sup> Kirjaamisperusteinen panttaus on voitu myös jatotella edelleen kiinnityspeniteiseen panttioikeuteen ja rekisterimerkintäpanttioikeuteen. Näistä jälkimmäinen on korostanut pelkästään rekisteröinnillä toteutettavaa julkivarmistusta.<sup>91</sup>

---

<sup>86</sup> Kaisto 2006, s. 62.

<sup>87</sup> Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 48.

<sup>88</sup> Jarmo Tuomisto on käsitellyt julkivarmistuksen puutteiden merkitystä hallinnan siirron näkökulmasta ja etenkin avainpanttauksen kautta, mutta hän nostaa esiin myös denuntiaatiovaatimuksen tulkintaongelmat ks. Tuomisto 1991, s. 421–438.

<sup>89</sup> Kysymystä on käsitellyt esimerkiksi Jarmo Tuomisto saatavien vakuuskäytön näkökulmasta rahoitusvakuusdirektiivin ja rahoitusvakuuslain kontekstissa. Ks. tarkemmin Tuomisto 2013, s. 369–385.

<sup>90</sup> Ks. Esim. Havansi 1992, s. 37 ja Tammi-Salminen–Tuomisto 2012, s. 1193.

<sup>91</sup> Kärkkäinen 2004, s. 71–72.



## 2.4 Julkivarmistuksen ja julkisuusperiaatteen toteutustavat

### 2.4.1 Hallinnan siirto ja panttausilmoitus julkisuusperiaatteen toteuttajina

Julkivarmistuksen toteuttamistapa vaihtelee siis sen mukaan, millainen panttikohde on kyseessä.<sup>92</sup> Irtainten esineiden osalta on katsottu, että julkisuusvaikutusten lähtökohtana on esineen hallinta ja oletama siitä, että esineen hallitsijalla on myös määräysvalta siihen. Hallinnan kautta kohteeseen liittyvät oikeusvaikutukset saatetaan julkisiksi.<sup>93</sup> Kuten jo aikaisemmin on todettu, kyse ei ole pelkästään julkistamisesta, vaan myös panttinsaajan erityisestä asemasta kolmansiin nähden eli panttauksen tehokkuudesta. Tässä mielessä tehokkaalta panttaukselta edellytetään hallinnan siirtoa eli *traditiota*, joka on *tavanomaisten irtainten esineiden* panttauksessa ilmaistu kauppakaaren (3/1734, KK) 10 luvussa ja *arvopaperien* osalta velkakirjalain (622/1947, VKL) 13, 14 ja 22 §:ssä sekä osakeyhtiölain (624/2006, OYL) 3:9:ssä.<sup>94</sup>

Hallinnan siirron voidaan katsoa muodostuvan kahdesta tapahtumasta: a) siirtäjän esineeseen kohdistuvan vallan lakkaamisesta ja b) luovutuksensaajan esineeseen kohdistuvan vallan alkamisesta. Traditiota voidaan siten tarkastella sekä luovuttajan että luovutuksen saajan näkökulmasta.<sup>95</sup> Yleensä traditio toteutetaan niin, että panttiesine tosiasiallisesti luovutetaan velkojan hallintaan. Tällaista ”*faktista*” eli *välitöntä siirtoa* ei ole kuitenkaan pidetty välttämättömänä ja luovutus voikin tapahtua myös panttauksesta tietoiselle kolmannelle henkilölle. Henkilö, jonka hallintaan pantti luovutetaan, ei täten tarvitse olla panttaussitoumuksen osapuoli.<sup>96</sup> Riittävää on, että pantinantaja menettää tosiallisen määräysvaltansa panttikohteeseen. Kyse onkin julkisuuden tuottamisen eli hallinnan siirron lisäksi pantinantajan aseman varmistamisesta.<sup>97</sup> Hallinnan-siirtovaatimus täyttyy myös, kun pantinantajan ja panttivelkojan välille perustetaan yhteishallintasuhde.<sup>98</sup> Pantin omistaja ei kuitenkaan tällöin saa päästä ilman panttivelkojan myötävaikutusta sellaiseen asemaan, jossa hän hallitsee panttikohdetta yksin.<sup>99</sup> Voidaankin todeta, että hallinnan siirron ei tarvitse olla myöskään ”*maksimaalinen*”.<sup>100</sup>

---

<sup>92</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 269.

<sup>93</sup> Kartio 2001, s. 131.

<sup>94</sup> Havansi 1992, s. 143.

<sup>95</sup> Kartio 2001, s. 150.

<sup>96</sup> Ks. esim. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 48, Tammi-Salminen 2015, s. 270.

<sup>97</sup> Tuomisto 2013, s. 273.

<sup>98</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 270.

<sup>99</sup> Havansi 1979, s. 170.

<sup>100</sup> Ks. esim. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 48. Havansi mainitsee yhteishallintasuhteesta esimerkkinä avainpanttauksen, jossa pantti on pantinantajan rakennuksessa, mutta suljetun oven takana, johon panttinsaajalla on avain. Ks. Havansi 1992, s. 144.

Hallinnansiirtovaatimuksen täyttymistä on arvioitu myös korkeimmassa oikeudessa. Näihin tapauksiin viitataan oikeuskirjallisuudessa usein termillä *avainpanttaus*.<sup>101</sup> Tapauksessa KKO 1927 I 67 osa velallisen varastohuoneistosta oli eristetty ja varastohuoneistoon pääsi vain lukollisen oven kautta, jonka avain oli annettu pantinsaajalle. Pantattujen esineiden katsottiin olevan pantinsaajan hallussa ja panttaus lainmukaiseksi. Tapauksessa KKO 1938 II 39 oli kyse vastaavanlaisesta tilanteesta, jossa pantatut osakkeet olivat kassakaapissa ja kaapin avain panttivelkojalla. Tämäkin panttaus katsottiin tehokkaaksi.

Mahdollista on myös, että panttiesine on jo ennestään panttivelkojan hallussa. Panttaus on tällöin tehokas ns. *traditio brevi manu*, jolloin erillistä julkivarmistustoimenpidettä ei tarvita, vaan hallinnan siirron katsotaan täyttyneen itsestään. Toisaalta sellaisen järjestelyn, jossa panttausosapuolet sopivat, että panttiesineen hallintaa ei luovuteta ollenkaan pantinsaajalle ja pantinomistaja pitää panttiesinettä panttivelkojan lukuun (ns. *constitutum possessorium* -panttaus) ei katsota täyttävän traditiovaatimusta.<sup>102</sup>

*Denuntiaatiota* eli panttausilmoitusta kolmannelle käytetään julkivarmistustoimenä silloin, kun panttikohteen hallintaa ei ole mahdollista luovuttaa kolmannelle. Panttikohteen luovutuskelvottomuus estää tällöin luovutuksen.<sup>103</sup> Panttausilmoitus voi toisaalta tulla kyseeseen myös silloin, kun panttikohde sinänsä on luovutuskelpoinen, mutta kohde on sivullisen hallussa.<sup>104</sup> Panttausilmoituksen käyttäminen julkivarmistustoimenpiteenä yhdistetään joskus hallinnan luovutukseen, sillä panttausilmoituksen osalta voidaan puhua myös ilmoituksenvaraisesta hallinnan luovutuksesta (*traditio longa manu*).<sup>105</sup> Panttausilmoitus voidaan näin ollen jaottelusta riippuen lukea hallinnan luovutuksen tavoin käteispanntauksen piiriin tai jättää sen ulkopuolelle.<sup>106</sup> Silloin, kun panttikohde ei ole pantinantajan, vaan kolmannen henkilön hallinnassa esimerkiksi aikaisemman panttioikeuden perusteella, sovelletaan panttausilmoitukseen kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momenttia. Sen mukaan panttausilmoitus on tehtävä panttikohteen haltijalle. Panttausilmoituksen voi tehdä sekä pantinantaja että panttivelkoja. Pantinantajan tekemä panttausilmoitus on vapaamuotoinen. Panttivelkojan tekemään panttausilmoitukseen on puolestaan liitettävä pantinantajan kirjallinen todistus panttauksesta, esimerkiksi kirjallinen panttaussitoumus.

---

<sup>101</sup> Ks. esim. Havansi 1992, 143.

<sup>102</sup> Havansi 1992, s. 133.

<sup>103</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 269, ks. myös Helin 2012, s. 221. Tradeerauskelvottomina on pidetty esimerkiksi suullista saamista ja osakekirjatonta, arvo-osuusjärjestelmään kuulumatonta osaketta.

<sup>104</sup> Helin 2012, s. 221.

<sup>105</sup> Ks. esim. Zitting – Rautiala 1982, s. 79 ja Kartio 2001, s. 124–125.

<sup>106</sup> Ks. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 49.

Panttikohde ei voi olla kolmannen henkilön hallinnassa silloin, kun kohteen luonne on sellainen, että siirto ei edes ole mahdollinen. Tällaisten siirtokelvottomien panttikohteiden, kuten esimerkiksi tavallisten velkakirjojen osalta panttausilmoitukseen sovelletaan VKL:n 31 §:ää. Sen mukaisesti panttausilmoitus tehdään velalliselle, johon kohdistuva saaminen on vakuutena. Panttausilmoitukselle ei ole asetettu VKL:ssa muotovaatimuksia, joten panttausilmoitus voidaan esittää vapaamuotoisesti. Näin ollen panttivelkojan VKL 31 §:n perusteella tekemä panttausilmoitus ei tarvitse olla kirjallinen.<sup>107</sup>

Vaikka panttausilmoituksen sisällölle asetettavia vaatimuksia ei ole määritelty lain tasolla eikä myöskään lainvalmisteluaineistoissa, ei mikä tahansa panttausilmoitus kolmannelle kuitenkaan välttämättä riitä täyttämään julkivarmistukselle asetettuja vaatimuksia. Ilmoituksen sisältöön on otettu kantaa korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2005:131. Ilmoituksesta on korkeimman oikeuden mukaan käytävä selkeästi ilmi panttauksen kohde ja pantinsaaja sekä se, että kyseessä on panttaus. Panttausilmoituksen ajankohta pitää myös pystyä todentamaan ja panttikohteen haltijan on oltava tietoinen siitä, kenen lukuun hallussapito tapahtuu.<sup>108</sup> Tehokkaalta denuntiaatiolta ei kuitenkaan edellytetä, että pantinhaltija hyväksyisi panttausilmoituksen tai edes sitä, että pantinhaltija ottaisi selon panttausilmoituksesta.<sup>109</sup>

#### 2.4.2 Kirjaaminen julkisuusperiaatteen toteuttajana

Hallinnan siirron ja denuntiaation lisäksi julkisuusperiaatetta toteuttaa kirjaaminen. Vakuusoi-  
keudellinen kirjaaminen syntyi aikanaan taloudellisen kehityksen ja kasvaneen lainatarpeen myötä. Panttikohteen hallinnan luovutukseen perustuva panttioikeus oli ongelmallinen panttivelalliselle, sillä tämä ei pystynyt hyödyntämään panttiesinettä omassa toiminnassaan.<sup>110</sup> Kirjaamisella ja hallinnan siirrolla on mielenkiintoinen yhteys, sillä joidenkin tutkijoiden mukaan juuri hallinnan ja sen siirtämisen on katsottu täyttävän julkisuusperiaatteen asettamat edellytykset ja ehkäisevän aikaisemmin mainittua ”false wealth”-ongelmaa. Hallintaan, julkisuutta tuottavana keinona, on kuitenkin kohdistettu kritiikkiä siinä mielessä, voidaanko hallinnasta todella päätellä, onko panttioikeutta perustettu vai ei. Todellisuudessa hallinnan siirron julkisuutta tuottava vaikutus onkin hyvin rajoittunut, sillä hallinnan siirto itsessään ei kerro vakuusjärjestelystä

---

<sup>107</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 273–275.

<sup>108</sup> Perustelujen kohta 47.

<sup>109</sup> Havansi 1992, s. 146–147.

<sup>110</sup> Kieninger 2004, 9–10.

käytännössä mitään. Hallinta ei välttämättä osoita edes koko vakuuden olemassaoloa, sillä panttikohteen hallinta voi olla jollakin muulla kuin velkojalla.<sup>111</sup>

Enemmän julkisuutta tuottava kirjaaminen toimiikin nykyään panttauksessa hallinnan siirron ja denuntiaation lisäksi yhtenä julkivarmistuskeinoista. Panttaus julkivarmistetaan kirjaamalla kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden panttauksessa, mutta myös eräissä muissa irtaimissa esineissä.<sup>112</sup> Kirjaamisella perustettavan panttauksen tarkastelussa on olennaista, miten kirjaamisrekisterit on rakennettu, sillä rekisterit voidaan rakentaa palvelemaan erilaisia päämääriä. Rekisterit voidaan suunnitella esimerkiksi pantattavan kohteen mukaan tai panttausosapuolten mukaan. Samalla tavoin rekisterit voivat vaihdella sen suhteen, etsitäänkö niistä tietoa panttikohteen vai pantinantajan nimen perusteella. Ylipäänsä rekisterit eroavat toistaan siinä, mitä tietoa rekistereihin kirjataan ja mitä rekisteröintihakemuksilta vaaditaan.<sup>113</sup>

Kirjaamisrekistereiden ainoana tarkoituksena ei ole vain vakuusjärjestelyä koskevien tietojen julkistaminen, vaan myös panttivelkojen etusijajärjestyksen määrittäminen. Tällöin kirjaamisen ajankohta määrittää yleensä pantinsaajan etusijan. Panttivelkojen etusijat ja julkisuus ovatkin ”modernissa” kirjaamisjärjestelmässä liitetty toisiinsa. Kirjaamisella toteutettavan julkisuuden aste kuitenkin vaihtelee. Rekisterin tarkoitus voi olla esimerkiksi vain varoittaa mahdollista velkojaa vakuusjärjestelyn olemassaolosta ja siitä, että kohteeseen voi kohdistua panttioikeus. Toisaalta rekisteri voi sisältää hyvinkin tarkatkin tiedot nimenomaan ”panttioikeudesta”. Nämä kaksi vaihtoehtoa ovat sidoksissa siihen, mitä rekistereiden muodostamisessa otetaan lähtökohdaksi. Näitä voivat olla esimerkiksi kustannussäästöt, läpinäkyvyys ja luottamuksensuoja sekä informaation kohde.<sup>114</sup>

Kirjaamista on mahdollista tarkastella erilaisista näkökulmista. Koska tarkastelen tässä tutkimuksessa vakuuskäyttöä etenkin panttausosapuolten sekä rekisteristä tietoa etsivän ulkopuolisen silmin, en keskity kirjaamiseen liittyvään viranomaisprosessiin, vaan itse kirjauksiin ja

---

<sup>111</sup> Ks. tarkemmin erilaisista näkökulmista hallinnan siirtoon julkisuutta tuottavana toimenpiteenä Hamwijk 2014, s. 35–54.

<sup>112</sup> Näihin lukeutuvat kulkuneuvokiinnitykset (auto-, ilma-alus ja autokiinnitys) sekä yritysikiinnitys. Arvo-osuuksiin ja immateriaalioikeuksiin perustetaan hypotekaarinen panttioikeus myös kirjaamalla, mutta näiden panttikohdeiden osalta laki ei tunne termiä kiinnitys, vaan puhutaan panttausrekisteröinnistä. Näitä immateriaalioikeuksia ovat tavaramerkki (tavaramerkkilain (544/2019) 40 §:n 1 mom.), patentti (patenttilain (550/1967) 44 §:n 1 mom.), hyödyllisyysmalli (hyödyllisyysmallilain (800/1991) 28 §:n 1 mom.), piirimalli (yksinoikeudesta integroidun piirin piirimalliin annetun lain (32/1991) 23 §:n 1 mom.), mallioikeus (mallioikeuslain (221/1971) 27 §:n 1 mom.) sekä kasvinjalostajanoikeus (kasvinjalostajanoikeudesta annetun lain (1279/2009) 22 §:n 1 momentin 9 kohta).

<sup>113</sup> Juutilainen 2018, s. 10.

<sup>114</sup> Gullifer 2017, s. 11.

niiden tietosisältöön sekä kirjausten oikeusvaikutuksiin. Kirjaamisen oikeudellinen luonne vaihtelee kirjauskohtaisesti. Kirjaus voi olla oikeutta luova tai pelkästään informoiva, jolloin kirjaukselta puuttuu oikeutta luova luonne. Informaation merkitys tulee ilmi kirjauksen sisällössä, jonka kirjaus tarjoaa julkisen vallan eri toimijoille ja muille velkojille.<sup>115</sup> On korostettava, että vaikka kirjauksen merkitys olisikin oikeutta luova, ei oikeuden kirjaaminen itsessään kuitenkaan pätevöitä kirjattua oikeutta eikä kirjausratkaisun ja itse kirjauksen perusteella ratkaista oikeuden oikeaa haltijaa. Ulkopuolisen on näin ollen selvitettävä oikeuden aineellinen pätevyys muita reittejä pitkin.<sup>116</sup>

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä osakehuoneistorekisteri nauttivat julkista luotettavuutta. Tämä tarkoittaa sitä, että vilpittömässä mielessä olevan pantinsaajan luottamusta rekisterimerkintöjen oikeellisuudesta suojataan.<sup>117</sup> Pantinsaajan luottamus yhdistyy rekistereiden julkiseen luotettavuuteen, jolla on kaksi puolta: positiivinen ja negatiivinen. Positiivisella julkisella luotettavuudella tarkoitetaan sitä, että oikeus, joka on kirjattu, on pätevä. Negatiivinen julkinen luotettavuus puolestaan kohdistuu siihen, mitä rekisterissä ei ole, sillä ulkopuolinen voi luottaa siihen, että tällaista oikeutta ei kiinteistöön kohdistu.<sup>118</sup> Jotta kirjaus voisi saada positiivisen ja negatiivisen julkisen luotettavuuden, on katsottu, että kirjaamiseen on liitettävä myös legitimaatiovaikutus sekä pätevyys- ja ekstinktiovaikutus. Kirjaamiseen legitimaatiovaikutus tarkoittaa, että ulkopuolinen henkilö voi luottaa siihen, että rekisteriin merkitty henkilö on oikeutettu disponoimaan oikeuden kohteesta. Pätevyys- ja ekstinktiovaikutus puolestaan sulkevat sekä sopijapuolten että kolmannen osapuolen väitemahdollisuudet.<sup>119</sup>

Julkinen luotettavuus ilmenee yleisenä selonottovelvollisuutena, tosiallisena julkisena luotettavuutena sekä varsinaisena julkisena luotettavuutena. Yleinen selonottovelvollisuus merkitsee sitä, että rekisterissä olevista tiedoista ei erikseen tiedoteta, vaan jokaisen on itse otettava selvää rekisterin sisällöstä. Tosiasiallinen julkinen luotettavuus sen sijaan pitää sisällään sekä rekisteriin merkittyjen oikeussuhteiden julkistamisen että näiden tietojen luotettavuuden eli ajantasaisuuden. Kyse on siitä, että rekisteriin tehdyt kirjaukset vastaavat aineellista oikeustilaa.

---

<sup>115</sup> Ibid.

<sup>116</sup> Niemi 2012, s. 3–4.

<sup>117</sup> HE 127/2018 vp, s. 22.

<sup>118</sup> Ks. Wirilander 1985, s. 311. Positiivinen ja negatiivinen luotettavuus perustuvat kiinteistöoikeudessa eri seikoihin kuin irtaimisto-oikeudessa. Kiinteistöoikeudessa julkinen luotettavuus on sidoksissa rekisterimerkintöihin, kun irtaimisto-oikeudessa julkinen luotettavuus perustuu hallintaan. Esimerkiksi irtaimen esineen panttauksessa pantinsaaja voi luottaa siihen, että panttiesineen haltijalla on pätevä oikeus panttiesineeseen eikä hän ole menettänyt tätä oikeuttaan. Ks. Zitting 1975, s. 38.

<sup>119</sup> Wirilander 1985, s. 312.

Varsinainen julkinen luotettavuus tulee esille kirjausten varsinaisina oikeusvaikutuksina. Varsinaiset oikeusvaikutukset ilmenevät esineoikeudellisessa kollisiossa eli silloin, kun samaan kohteeseen kohdistuu useampia kilpailevia oikeuksia. Kirjaus toimii tällöin yhtenä kollision ratkaisuperusteena yhdessä vilpittömän mielen kanssa. Ratkaisuperusteet eivät kuitenkaan vaikuta samalla tavoin eri henkilösuhteissa.<sup>120</sup>

Seuraavassa kappaleessa siirryn käsittelemään ulkomaisia malleja panttauksen julkisuuden toteuttamisessa. Tarkastelu keskittyy pääosin rekisteröinnillä toteutettavaan panttauksen julkistamiseen, sillä tarkoituksena on tuoda esille erilaisia mahdollisuuksia julkistaa panttaus. Lisäksi kiinnitetään huomiota Saksan vakuusluovutusjärjestelmään, jossa panttausta ei julkisteta sekä Saksan kiinteistöpanttauksen.

## 2.5 Ulkomaiset mallit julkisuusvaatimuksen toteuttamiselle

### 2.5.1 USA:n UCC 9 artiklan notice filing -kirjaamisjärjestelmä

Keskityn tässä kappaleessa vain Yhdysvaltojen irtainten esineiden vakuuskäyttöön ja pääasiassa rekisteröimisellä (kirjaamisella) tapahtuvaan panttauksen julkistamiseen. Tarkoituksena on käydä läpi, miten Yhdysvallat on rakentanut irtainten esineiden panttauksen rekisteröintijärjestelmänsä. Kiinteistöjen jättäminen tarkastelun ulkopuolelle perustuu kiinteistöjen luonteeseen sellaisena sääntelykohteena, jota säännellään Yhdysvalloissa osavaltiotasolla.<sup>121</sup> Kiinteistöpanttausta koskevat säännöt voivat siten vaihdella osavaltioiden välillä. Todettakoon kuitenkin yleisesti, että Yhdysvalloissa kiinteistön vakuuskäyttö perustuu kirjaamiseen kiinteistön sijaintipaikan mukaan.<sup>122</sup>

Yhdysvalloissa irtainten esineiden vakuuskäyttö on tiukasti säänneltyä ja tilaa on jätetty hyvin vähän oikeuden kehittämislle tuomioistuimissa. Säännökset löytyvät Uniform Commercial Coden (UCC) 9 artiklasta, jonka termeillä on olennainen merkitys vakuusoikeudellisten sääntöjen soveltamisessa.<sup>123</sup> Tämän vuoksi käytän UCC 9 artiklan termejä suluissa monissa kohdin. USA:n irtainten esineiden vakuussääntelyn lähestymistapa on funktionaalinen (*functional approach*), jossa vanhat vakuusoikeudelliset käsitteet (*pledge, mortgage, conditional sale, trust*

---

<sup>120</sup> Niemi 2012, s. 15 ja s. 48–50.

<sup>121</sup> McCormack 2011, s. 82.

<sup>122</sup> Stone 2016. Real Estate Mortgages.

<sup>123</sup> Sigman 2004, s. 55.

*receipt*) on yhdistetty yhdeksi ja samaksi vakuuskäsitteeksi (*security interest*), jota UCC 9 käyttää.<sup>124</sup> Ainoastaan vakuuskäsitteestä ei tule kuitenkaan puhua, sillä *security interest* on oikeastaan tietyllä tapaa käsitteellinen apuväline (*device*) panttauksen perustamisessa. Funktionalismi näkyy UCC 9 artiklan soveltumisessa monenlaisiin vakuusjärjestelyihin, kuten vakuusluovutuksiin.<sup>125</sup> Esineeseen kohdistuvan omistusoikeuden sijainnilla ei ole myöskään 9 artiklan soveltumisen kannalta merkitystä.<sup>126</sup>

UCC 9 luku erottelee toisistaan pantin luomisen (*creation of security interest*), pantin kiinnittäytymisen panttikohteeseen (*attachment*), panttauksen toimeenpanokelpoisuuden pantinantajan ja panttivelkojan välillä (*enforceability*) sekä panttauksen tehokkaaksi saattamisen kolmansia osapuolia kohtaan (*perfection*).<sup>127</sup> *Security interest* (tässä ”pantti”) irtaimeen esineeseen luodaan pantinantajan ja panttivelkojan välisellä panttaussopimuksella (*security agreement*). Pelkällä panttaussopimuksella panttaus ei vielä muodostu toimeenpanokelpoiseksi (*enforceable*) panttaussosapuolten välisessä suhteessa. *Security interest* on tällöin vielä ns. irrallaan panttikohteesta. Kuten edellä mainitsin, *security interest* on tietynlainen käsitteellinen apuväline panttauksen perustamisessa. UCC 9 mallissa pantilta (*security interest*) edellytetään kolmen seikan täyttymistä, jotta se kiinnittyy panttikohteeseen: 1) pantinantaja on todentanut panttaussopimuksen oikeaksi; 2) pantinantajalla on oikeus määrätä panttikohteesta sekä 3) panttivelkoja on myöntänyt luoton.<sup>128</sup> Vasta näiden toteuduttua panttikohteeseen on ns. kiinnittäytynyt *security interest* ja panttaus on toimeenpanokelpoinen pantinantajan ja panttivelkojan välillä (*enforceable*). UCC 9 artiklassa tästä hetkestä käytetään käsitettä *attachment*. Kyse on siis jossain määrin panttioikeuden syntymisestä panttaussosapuolten välillä. Tätä ei voi kuitenkaan verrata Suomen panttioikeuden hahmotustapaan, jossa panttioikeudesta voidaan puhua vasta, kun se on tehokas kolmansiin nähden. Olen käyttänyt tässä termiä *kiinnittäytyminen* erotuksena suomalaisen kiinteistöpanttijärjestelmän *kiinnittämisestä*, jotta lukija ei sekoita yhdysvaltalaisista *attachment*-hetkeä ja suomalaista kiinnittämistä toisiinsa. Kyse on erilaisista toimista.

---

<sup>124</sup> McCormack 2004, s. 71.

<sup>125</sup> “Article 9-109 applies Article 9 to any transaction, regardless of its form, that creates a contractual security interest in personal property and, more specifically, to a sale of accounts, chattel paper, payment intangibles or promissory notes.” Ks. McCormack 2011, s. 81.

<sup>126</sup> Sigman 2004, s. 57.

<sup>127</sup> UCC 9 järjestelmässä erotetaan toisistaan Suomen panttaussopimuksen tavoin velvoiteoikeudellinen ja esineoikeudellinen puoli. Ks. McCormack 2004, s. 73 sekä UCC 9-203, UCC 9-308–9-316.

<sup>128</sup> Sigman 2004, s. 65. Luoton myöntämiseen viitataan UCC 9-203 (b)(1):ssa ”value has been given”. Tämä pitää myös sisällään lupauksen kasvattaa annettua luottoa.

Panttaus saatetaan kolmansia kohtaan tehokkaaksi UCC 9-järjestelmässä perfektoinnilla/julkistamisella (*perfection*). Käytän näitä molempia termejä, koska käsitteelle *perfection* ei ole olemassa yksiselitteistä määritelmää, vaan jokainen oikeusjärjestys määrittää perfektoinnin omalla tavallaan. UCC 9 artiklakin säättää perfektoinnista vain sen kautta, miten ja milloin se saavutetaan.<sup>129</sup> Perfektointi määrittää pääsääntöisesti UCC-järjestelmässä panttausten etusijan. Joissain tapauksissa perfektointi tapahtuu kuitenkin automaattisesti, jolloin panttausta ei tarvitse enää erikseen perfektoida. Näin on asia esimerkiksi omistuksenpidätyksessä (*purchase money security interest*, PMSI).<sup>130</sup> UCC 9 artiklassa erityisiä panttauksen perfektointi-/julkistamistapoja ovat kirjaaminen (*filing*), hallinnan siirto (*possession*) sekä kontrolli (*control*).<sup>131</sup> On huomattava, että panttaus voidaan julkistaa jo ennen kiinnittäytymistä (*attachment*) eli esimerkiksi ennen, kuin panttaussopimus on vahvistettu ja laina myönnetty. Panttauksen tehokkuutta kolmansia kohtaan ei kuitenkaan saada aikaan ennen kuin pantti on kiinnittäytynyt panttikohteeseen eli kun edellä mainitut toimet on täytetty. Panttaus on siis tällöin julkistettu, mutta perfektoituu vasta, kun kiinnittäytyminen on tapahtunut.<sup>132</sup>

UCC 9 artiklan mukaisessa panttausjärjestelmässä kirjaaminen (*filing*) voidaan siis suorittaa jo ennen kiinnittäytymistä. Tällaisella etukäteisellä kirjaamisella on katsottu olevan tiettyjä etuja. Mahdollinen pantinsaaja saa ensinnäkin etusijan jo luottoneuvotteluiden aikana ja mahdollisesti myöhemmin syntyvä panttaus näkyy sen jälkeen myös muille mahdollisille velkojille. Etukäteinen rekisteröinti varmistaa myös sen, että panttaus tulee tehokkaaksi panttauksen luomis-/kiinnittäytymishetkellä eikä riskiä ole siitä, että rekisteröinti jää näiden jälkeen tekemättä. Toisaalta ennaikainen rekisteröinti voi johtaa myös tilanteeseen, jossa panttaus on rekisteröity, mutta panttausta ei kuitenkaan ikinä luoda (ns. ”*empty filing*”).<sup>133</sup>

UCC 9-502 artiklan mukaan kirjatusta panttauksesta kirjataan vain vähimmäistiedot (*financing statement*). Panttausosapuolten välistä panttaussopimusta (*security agreement*) ei näin ollen kirjata ollenkaan. Käytännössä vain kumileimasimena toimiva viranomainen ei myöskään vertaile

---

<sup>129</sup> Sigman 2012, s. 145.

<sup>130</sup> Sigman 2012, s. 144–145 ja 2004, s. 69. UCC 9-322 (a) (1) ”Conflicting perfected security interests and agricultural liens rank according to priority in time of filing or perfection. Priority dates from the earlier of the time a filing covering the collateral is first made or the security interest or agricultural lien is first perfected, if there is no period thereafter when there is neither filing nor perfection.”

<sup>131</sup> Ks. UCC 9-310–9-314.

<sup>132</sup> Kiinnittäytymisen ei siis tarvitse tapahtua ennen julkistamista. Ks. Sigman 2004, s. 71 sekä Sigman 2012, s. 149.

<sup>133</sup> Ks. Lisää etukäteisen rekisteröinnin eduista ja haitoista Gullifer 2017, s. 7-9.



kirjattavia vähimmäistietoja ja panttaussopimusta toisiinsa.<sup>134</sup> On heti todettava, että kirjauksessa ei ole kyse panttioikeuden kirjaamisesta, vaan kirjaus on pelkästään tietynlainen varoitus mahdollisen vakuuden olemassaolosta (*notice*).<sup>135</sup> Vähimmäistietojen eli financing statementin on sisällettävä tiedot pantinantajasta, panttivelkojasta sekä yleinen kuvaus vakuuskohteesta. UCC 9-504 perusteella panttikohteen kuvaus voi kuitenkin olla todella yleisluonteinen ja käsitteä esimerkiksi kaiken pantinantajan tulevaisuudessa saaman omaisuuden.<sup>136</sup> Notice filing -järjestelmässä samojen panttausosapuolten välinen panttausjärjestely tarvitsee julkistaa vain kerran. Käytän termiä panttausjärjestely erotuksena panttausosapuolten välillä tapahtuvista yksittäisistä panttauksista. Kirjaamisjärjestelmä ei täten edellytä jatkuvaa vähimmäistietojen kirjaamista, kun osapuolten välillä on useita vakuustapahtumia ja konkreettinen vakuuskohde vaihtuu. Vähimmäistietojen kirjaamisen on katsottu olevan osapuolten kannalta perusteltu, koska se mahdollistaa myös sellaisten saatavien panttauksen, joita ei ole otettu huomioon panttaussopimuksessa.<sup>137</sup> Notice filing -kirjaamisjärjestelmässä kirjauksen julkisuutta tuottava vaikutus on vähimmäistietojen vuoksi heikko. Käytännössä sivullisen on hankittava vakuusjärjestelyn aineellisoikeudellisesta pätevyydestä tieto panttivelkojalta.<sup>138</sup>

## 2.5.2 Englantilainen transaction filing -kirjaamisjärjestelmä

Hyvän vertailun Yhdysvaltojen notice filing -kirjaamisjärjestelmään antaa englantilainen transaction filing -kirjaamisjärjestelmä. Selkein ero notice filingin ja transaction filingin välillä on, että transaction filing -järjestelmässä jokainen panttausosapuolten välinen vakuusjärjestely kirjataan erikseen. Tästä aiheutuu se, että kirjauksen luonnekin on erilainen verrattuna notice filing -järjestelmään, sillä transaction filing -järjestelmän kirjaus on käytännössä panttioikeuden kirjaus eikä osoitus mahdollisen vakuuden olemassaolosta. Kirjaus liittyy lähemmin panttioikeuden perustamiseen, koska kirjaus on mahdollista tehdä vasta vakuusjärjestelyn jälkeen.<sup>139</sup> Transaction filing -järjestelmässä rekisteriin kirjataan panttausosapuolten välinen panttaussopimus. Tämän vuoksi transaction filingin sijasta voidaan käyttää myös termiä document filing. Panttaussopimus ei kuitenkaan välttämättä näy rekisterissä, vaan rekisterin tietosisältö voi koostua yksityiskohtaisista panttaustiedoista (*particulars*).<sup>140</sup> Näin oli juuri Englannissa ennen

<sup>134</sup> McCormack 2011, s. 85.

<sup>135</sup> Scottish Law Commission 2017, s. 68.

<sup>136</sup> UCC 9-502 (2): "An indication that the financing statement covers all assets or all personal property."

<sup>137</sup> McCormack 2004, s. 132–133.

<sup>138</sup> Tammi-Salminen 2012, s. 382. Ks. myös Sigman 2004, s. 77 ja McCormack 2004, s. 130–131.

<sup>139</sup> Scottish Law Commission 2017, s. 69.

<sup>140</sup> Gullifer 2017, s. 23.

1.4.2013 Companies Act 2006 lakiin tehtyä muutosta, minkä jälkeen panttausjärjestelystä on kirjattu panttausosapuolten välinen panttaussopimus.<sup>141</sup> Rekisteröintiä on haettava 21 päivän kuluessa panttauksen luomisesta, jotta panttaus on tehokas sivullisiin nähden.<sup>142</sup>

Jos yhdysvaltalaisen ja englantilaisen panttauskirjauksen luonnetta vertaa tarkemmin keskenään voidaan todeta, että notice filing -järjestelmässä rekisteröidään käytännössä vain panttausosapuolten välinen vakuussuhde.<sup>143</sup> Notice filing korostaakin vakuusjärjestelyn osapuolia ja transaction filing järjestelmä tiettyä osapuolten välistä vakuusjärjestelyä. Järjestelmät eroavat myös julkistamisen osalta, sillä yhdysvaltojen notice filing -järjestelmässä financing statement (vakuusjärjestelyä osoittava asiakirja) voidaan rekisteröidä jo ennen kuin vakuudesta on sovittu. Yhdellä rekisteröinnillä voidaan täten notice filingissa julkivarmistaa useita samojen osapuolten välisiä panttauksia.<sup>144</sup> Panttauksen julkisuuden kannalta transaction filing -rekisteriin kirjaataan laajemmat tiedot vakuusjärjestelystä ja rekisteri on suuremmalle joukolle avoin, kuin Yhdysvaltojen UCC 9 artiklan mukainen panttausrekisteri. Voidaankin sanoa, että Yhdysvaltojen järjestelmän on tarkoitus palvella vain muita mahdollisia velkojia, kun taas englantilaisen järjestelmän julkisuuden piiriä ei ole rajattu.<sup>145</sup>

### 2.5.3 UNCITRAL ja DCFR

Esinevakuuksia on pyritty yhtenäistämään sekä kansainvälisesti että eurooppalaisella tasolla. Kansainvälinen esinevakuusoikeuksien lainsäädännöllinen yhtenäistämisyrimys sai alkunsa jo viime vuosituhannen puolella, kun Ulrich Drobnig laati 1970-luvun lopulla selvityksen vakuusoikeuksien aineellisoikeudellisista periaatteista.<sup>146</sup> Kansainvälistä irtaimia esinevakuuksia koskevaa lainsäädäntöohjetta saatiin kuitenkin odottaa aina vuoteen 2007, jolloin julkaistiin YK:n Kansainvälisen kauppaoikeuden komission (the United Nations Commission on International Trade Law (‘‘UNCITRAL’’)) irtainten esineiden vakuuskäyttöä koskeva ohje.<sup>147</sup> Ohjetta täydennettiin muutamaa otteeseen ensin vuonna 2010 immateriaalioikeuksia koskevalla

---

<sup>141</sup> Scottish Law Commission 2017, s. 69.

<sup>142</sup> Smith 2013, 349–350.

<sup>143</sup> Mc Cormack 2004, s. 132–133.

<sup>144</sup> Scottish Law Commission 2002, s. 8.

<sup>145</sup> LoPucki – Abraham – Delahaye 2013, s. 1791 ja s. 1795.

<sup>146</sup> Ks. Ulrich Drobnig: Legal principles governing security interests, Report of the Secretary-General: study on security interests (A/CN.9/131), Yearbook of the United Nations Commission on International Trade Law, 1977, Volume VIII, s. 171–221.

<sup>147</sup> Ks. UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions 2007

osalla<sup>148</sup> ja 2013 irtaimien esineiden vakuusrekisterin muodostamista sekä rekisteröinnillä toteutettavan panttauksen julkistamista koskevalla ohjeella<sup>149</sup>. Lainsäädäntöohjeiden lisäksi UNCITRAL on julkaissut irtaimien esineiden vakuuskäyttöä koskevia mallilakeja vuosina 2016, 2017 sekä 2019.<sup>150</sup> UNCITRAL:n mallilaissa rekisteröinti on ensisijainen tapa panttioikeuden julkivarmistamiselle ja aineettomien irtainten esineiden (*intangible assets*) osalta myös ainoa mahdollinen tapa. Hallinnan siirto on kuitenkin mahdollinen silloin, kun on olemassa konkreettinen esine, joka voidaan siirtää.<sup>151</sup> UNCITRAL:ssa käytetään hieman erilaisia käsitteitä kuin UCC 9 artiklassa. UNCITRAL:ssa viitataan esimerkiksi panttioikeuteen ja tehokkuuteen kolmansia osapuolia kohtaan (*security right, third-party effectiveness*), kun taas UCC 9 artiklassa vastaavat käsitteet ovat *security interest* ja *perfection*. Käsitteitä *perfection* ja *third-party effectiveness* ei tule kuitenkaan pitää toistensa synonyymeinä, sillä näiden oikeudellinen luonne on erilainen. UNCITRAL:ssa panttaus on joko tehokas tai tehoton kolmansiin osapuoliin nähden. Tehoton panttaus ei vaikuta panttausten etusijajärjestykseen laisinkaan. UCC 9 järjestelmässä perfektoimaton panttaus voi sen sijaan saada etusijan tiettyihin velkojien vaatimuksiin nähden.<sup>152</sup>

Yhtenäistämisaavutuksista ehkä merkittävimpana eurooppalaisessa lakikokoelmakattauksessa voidaan pitää luonnosta yhteiseksi eurooppalaiseksi viitekehykseksi (DCFR) ja sen irtainten esineiden vakuuskäyttöä koskevaa osaa (Book IX)<sup>153</sup>. Viitekehyksen irtainten esineiden vakuuskäyttöä koskevan osan (Book IX DCFR), kuten myös UNCITRAL:n lähestymistapa on funktionaalinen ("functional approach") ja malliksi on molemmissa otettu Yhdysvaltojen UCC 9 artiklan mukainen kirjaamisjärjestelmä.<sup>154</sup> Book IX:n vakuuskäsitteen alaan kuuluvat näin ollen myös esimerkiksi vakuusluovutukset. Koska eri tavalla muodostettuja vakuusoikeuksia ei ole erotettu toisistaan, sovelletaan niihin samoja panttioikeuden syntymiselle ja julkistamiselle

---

<sup>148</sup> Ks. UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions, United Nations 2010.

<sup>149</sup> Ks. UNCITRAL Guide on the Implementation of a Security Rights Registry 2013

<sup>150</sup> Ks. UNCITRAL Model Law on Secured Transactions 2016. UNCITRAL Model Law on Secured Transactions: Guide to Enactment 2017. UNCITRAL Practice Guide to the Model Law on Secured Transactions 2019.

<sup>151</sup> Ks. UNCITRAL 2010, s. 471–472, paras. 32–35. ja UNCITRAL 2019, s. 13 Article 18. Paras 1–2. "1. A security right in an encumbered asset is effective against third parties if a notice with respect to the security right is registered in the Registry. 2. A security right in a tangible asset is also effective against third parties if the secured creditor is in possession of the asset."

<sup>152</sup> Sigman 2012, s. 145.

<sup>153</sup> Ks. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR) 2009. Ks. myös 9. osasta (Book IX) esim. Wolfgang, Faber, Proprietary Security Rights in Movables—European Developments: A Spotlight Approach to Book IX DCFR 2014.

<sup>154</sup> Faber 2014, s. 28.

asetettuja sääntöjä, minkä on katsottu helpottavan Euroopan maiden esinevakuussääntöjen yhtenäistämistä.<sup>155</sup>

Myös kiinteistöjen osalta vakuussääntöjen yhtenäistämistä on jo suunniteltu pidemmän aikaa ja tavoitteena on ollut luoda jonkinlainen Eurohypoteekki ”Eurohypothech”. Yhtenäistämisiongelmat liittyvät ainakin joiltain osin vakuusjärjestelmien erilaiseen suhtautumiseen siihen, kuinka liitännäinen kiinteistöpanttioikeus on velkasuhteeseen nähden.<sup>156</sup>

#### 2.5.4 Saksan vakuusluovutusjärjestelmä ja kiinteistöpanttioikeus

Yhdysvaltojen UCC 9 artiklan mukaisessa notice filing -järjestelmässä sekä englantilaisessa transactions filing -järjestelmässä panttaus julkistetaan rekisteröimällä. Nyt tarkasteltavana oleva Saksan irtaimen esineen vakuusluovutus (*sicherungsübereignung*) eroaa näistä merkittävästi. Saksassa tavallisia irtaimia esineitä ja esimerkiksi saatavia voidaan käyttää vakuutena panttaamalla, mutta myös vakuusluovutuksella. Saksan siviililaki (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) edellyttää irtaimen esineen panttaukselta julkisuutta, joka saavutetaan pantin luovuttamisella velkojan hallintaan (BGB 1205). Pantinantajan kannalta tämä on ongelmallista, sillä hän ei voi käyttää tällöin panttia omiin tarkoituksiinsa.<sup>157</sup>

Irtaimia esineitä ei edellä mainitusta syystä juuri lainkaan käytetä Saksassa vakuutena panttaamalla, vaan vakuusluovutuksin. Vakuusluovutusta voidaan käyttää irtaimien esineiden lisäksi myös saatavien vakuuskäytössä (*Sicherungsabtretung*). Vakuusluovutusjärjestelyssä kohteen omistusoikeus siirretään velkojalle, mutta kohteen hallinta pysyy velallisella. Omistusoikeuden luovutus edellyttää osapuolten välistä sopimusta, jossa on myös mainittava, että velallinen hallitsee kohdetta omistusoikeuden saajan lukuun (BGB 929–930). Mitään erillistä julkistamistoimenpidettä ei tarvita, joten vakuusluovutusta ei esimerkiksi kirjata mihinkään rekisteriin. Tällainen järjestely on hyväksytty Saksan oikeuskäytännössä itse asiassa jo ennen BGB:n voimaantuloa.<sup>158</sup> On huomattava, että Saksan vakuusjärjestelmä ei erottele toisistaan osapuolten

---

<sup>155</sup> Faber 2014, s. 29–30.

<sup>156</sup> Esimerkiksi Suomen, Saksan ja Englannin kiinteistöpanttioikeudelliset säännökset suhtautuvat liitännäisyyteen joustavammin kuin Italian vastaavat. Tiukka liitännäisyys velkasuhteeseen aiheuttaa sen, että panttioikeuden saaja ei pysty joustavasti muuttamaan. Ks. Eurohypoteekistä Stöcker 2012, s. 65–77.

<sup>157</sup> Rakob 2007, s. 63–64.

<sup>158</sup> Brinkmann 2015, s. 340–343. Saksassa irtaimia koskevia vakuusrekistereitä on vain aluksille, ilma-aluksille, merikaapeleille ja joillekin maatalouslaitteille. Ks. Rakob 2007, s. 69.

välistä suhdetta inter partes ja pantinsaajan suhdetta kolmansiin ultra partes, sillä vakuusluovutus on tehokas kaikkiin osapuoliin nähden sopimuksen tultua voimaan.<sup>159</sup>

Salaisiin vakuusjärjestelyihin perustuvan järjestelmän luulisi aiheuttavan kritiikkiä, mutta aina-  
kaan Saksan vakuusjärjestelmän sisältä tällaista kritiikkiä ei ole juurikaan tullut. Saksassa va-  
kuuksien julkistamattomuus perustuu ns. *Hausbankprinzipille*. Termillä korostetaan sitä, että  
Saksassa pienillä ja keskisuurilla yrityksillä on perinteisesti ollut läheinen lainasuhde yhteen  
tiettyyn pankkiin, joka huolehtii näiden lainatarpeista.<sup>160</sup> Panttauksen julkistamattomuuden toi-  
mivuutta on perusteltu Hausbankprinzipiin liittyen sillä, että Saksan luottomarkkinat ovat jok-  
seenkin suljetut, jolloin luotonantajilla on jo valmiiksi tietoja luottomarkkinoista ja mahdolli-  
sista lainaa tarvitsevista. Rekisteröintiä on kuitenkin pidetty rekisteröimättömyyteen nähden  
parempana luottoa tarvitsevien näkökulmasta, sillä panttauksen rekisteröinti ja avoimuus pa-  
rantavat niiden tahojen luotonsaantia, joilla ei ole niin läheistä suhdetta pankkeihin.<sup>161</sup> Alexan-  
der Morell ja Frederic Helsen ovat myös todenneet, että Saksan siirtyminen Belgian tavoin irtai-  
mia esineitä koskevaan vakuusrekisteriin laskisi luoton myöntämiseen liittyviä kustannuk-  
sia.<sup>162</sup>

Vaikuttaisi pikemminkin siltä, että Saksa ennemminkin luopuisi omasta vakuusluovutusjärjes-  
telmästään ja siirtyisi irtaimia esineitä koskevaan panttausrekisteriin, kuin että muut maat siir-  
tyisivät Saksan malliin. Juutilainen toteaaakin, että Saksan vakuusluovutusjärjestelmää, jossa  
vakuuksia ei julkisteta, ei voida soveltaa sellaisenaan muihin oikeusjärjestyksiin, sillä Saksan  
luottomarkkinat perustuvat erityiseen luottamukseen eri osapuolten välillä. Juutilaisen mukaan  
luottamus luottomarkkinoiden toimintaan on pitkän aikavälin seurausta eikä muiden maiden  
luottotoiminnan voida olettaa mukautuvan julkistamattomiin vakuuksiin nopeasti. Voidaankin  
ylipäänsä kyseenalaistaa ajatus siitä, että yhtä järjestelmää voitaisiin soveltaa kaikkialla ”one  
size fits all”.<sup>163</sup>

Saksan kiinteistöpannettijärjestelmä eroaa täysin irtaimien esineiden vakuusluovutusjärjestel-  
mästä. Saksan kiinteistöpanntausjärjestelmä tunnistaa pääasiassa kaksi kiinteistöön kohdistuvaa  
panttioikeutta, hypoteekkikiinnitys (*Hypothek*, BGB 1113 §) ja kiinteistövelkakiinnitys

---

<sup>159</sup> Rakob 2007, s. 71.

<sup>160</sup> Brinkmann 2016, s. 349–350.

<sup>161</sup> McGormack 2011, s. 139–141.

<sup>162</sup> Morell – Helsen 2014, s. 437.

<sup>163</sup> Juutilainen 2018, s. 162.

(*Grundschild*, BGB 1191 §).<sup>164</sup> Nämä eroavat toisistaan merkittävästi siinä, millainen panttioikeuden suhde on saamisoikeuteen. Hypoteekkikiinnitys on liitännäinen saatavaan nähden. Tämä tarkoittaa Saksan kiinteistöpanntioikeudessa sitä, että hypoteekkikiinnitys voi kuulua vain velkojalle, jolla on panttioikeudella turvattu saatava, eikä hypoteekkipanttioikeutta ja saamisoikeutta voi luovuttaa erikseen (BGB 1153 §).<sup>165</sup> Panttivelkojen kannalta käytännöllisempi vaihtoehto on tämän vuoksi kiinteistövelkakiinnitys, jonka ei tarvitse olla liitännässä saamiseen nähden. Käytännössä tämä tulee esille siinä, että kiinteistövelkakiinnitys voidaan luovuttaa ilman, että sen mukana luovutettaisiin saamisoikeutta. Kiinteistövelkakiinnitys voidaan myös perustaa itsenäisesti eli perustaminen ei edellytä saamisoikeuden olemassaoloa. Velkojat suosivatkin Saksassa itsenäistä kiinteistövelkakiinnitystä.<sup>166</sup>

Kiinteistöpanntaus edellyttää aina osapuolten välistä panntaussopimusta sekä rekisteröintiä (BGB 873 §). On huomattava, että tilanteen mukaan voidaan edellyttää pelkästään rekisteröintiä, taikka rekisteröintiä ja siitä annettavan kiinnitystodistuksen luovuttamista panttivelkojalle. Rekisteröinti voidaan nimittäin toteuttaa kahdella eri tavalla. Toisessa panttioikeus rekisteröidään eikä rekisteröinnistä anneta erillistä todistusta (*Buchhypothek/-grundschild*). Tilanteessa, jossa panttioikeus luovutetaan haltijalta toiselle, edellytetään tehokkaalta panttioikeudelta siirron kirjaamista rekisteriin. Näin ei toimita kuitenkaan silloin, kun rekisteröinnistä annetaan todistus. Tällaisesta panntauksesta käytetään termiä (*Briefhypothek/-grundschild*). Tällöin tehokkaalta panttioikeuden siirrosta ei edellytetä siirron merkitsemistä rekisteriin, vaan kiinnitystodistuksen luovuttamista uudelle panttivelkojalle.<sup>167</sup> Panntauksessa kirjataan ainakin panttivelkoja, määrä, josta panttikohde on vakuutena sekä mahdollinen korko. Tarvittaessa rekisteröidään myös muut maksuehdot, kiinnitysehdot, kirjallisen kiinnitystodistuksen puuttuminen sekä omistajan suostumus kiinteistön pakkorealisaatioon liittyen.<sup>168</sup>

---

<sup>164</sup> Ks. myös *Rentenschuld* BGB 1199 §.

<sup>165</sup> Sagaert 2012, s. 539.

<sup>166</sup> Ks. van Vliet 2009, s. 6–9.

<sup>167</sup> *Forms of security over assets. Real estate.*

<sup>168</sup> Eichwald 2012, s. 93–96.

### 3 JULKISUUDEN TOTEUTTAMINEN KIINTEISTÖN PANTTAUKSESSA

#### 3.1 Kiinnitys panttioikeuden kohteen yksilöijänä

Julkisuusperiaatteen ja julkivarmistuksen läpi käymisen jälkeen on luontevaa lähteä tarkastelemaan näiden toteuttamista kiinteistön vakuuskäytössä. Kuten tutkimuksen rajauksia koskevien linjausten yhteydessä mainitsin,<sup>169</sup> on julkisuus ymmärretty tässä tutkimuksessa sekä julkisuutta tuottavina toimenpiteinä että tehokkaan panttioikeuden yhtenä välttämättömänä osatekijänä (julkivarmistuksena). Tämän vuoksi kiinnitän tässä luvussa huomiota niihin tekijöihin, jotka toteuttavat kiinteistöpanntauksessa edellä mainittuja tehtäviä.

Ensi alkuun kuitenkin muutama sana kiinteistöistä ja kiinteistöpanntioikeuden luonteesta. Kiinteistöt määritellään kiinteistönmuodostamislain (55/1995) kautta. Sen mukaan kiinteistöjä ovat itsenäiset maanomistuksen yksiköt tai muut yksiköt, jotka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin (kiinteistönmuodostamislain 1:2:n 1 kohta). Kiinteistörekisterilaissa tällaisena yksikkönä pidetään esimerkiksi tiloja ja tontteja (kiinteistörekisterilaki 2 §).<sup>170</sup> Näitä tiloja ja tontteja koskeva kiinteistöpanntioikeus on luonteeltaan hypotekaarista.<sup>171</sup> Tämä tarkoittaa sitä, että panntaus perustetaan ilman, että velkoja saisi kiinteistöön omistusoikeutta, hallintaa tai muutenkaan käyttöoikeutta.<sup>172</sup> Käytännössä kiinteistöpanntauksen hypotekaarisuus ilmenee panntauksen toteutustavassa, joka perustuu kiinnitykseen ja siitä annettavaan panttikirjaan (MK 15:2.1 ja 17:2.1). Tämän vuoksi kiinnitysten roolia kiinteistöpanntauksessa on tutkittava tarkemmin. Tässä yhteydessä en käy vielä läpi kiinnityksestä annettavan panttikirjan käyttöä panttioikeuden perustamisessa, vaan keskityn kiinnityksen muihin tehtäviin.

---

<sup>169</sup> Ks. kappale 1.2.

<sup>170</sup> On myös huomattava lain mahdollistamat 3d-kiinteistöt, joita voidaan myös käyttää vakuutena. Vaikka rakennukset luokitellaan Suomessa irtaimiksi esineiksi, niin 3d-kiinteistö voi käsittää koko rakennuksen siitä huolimatta, että rakennus on sen alapuolisen peruskiinteistön maapohjan osa. Kolmiulotteista kiinteistöä voidaan käyttää samalla tavalla vakuutena kuin 2d-kiinteistöä. Ks. 3d-kiinteistöistä HE 205/2017 vp.

<sup>171</sup> Hypotekaarinen panttioikeus muodostui roomalaiseen oikeuteen kreikkalaisen oikeuden vaikutuksesta. Kreikkalaisessa oikeudessa käytettiin nimeä *hypotheca* sellaisesta panttioikeudesta, jossa velallisen ei tarvinnut luovuttaa esinettä velkojalle vakuudeksi velkojan saatavasta. Velkoja sai oikeuden vaatia esineen myymistä, mikäli velallinen ei täyttänyt omaa suoritustaan. Ks. hypoteekkioikeudesta esim. Wrede 1947, s. 438.

<sup>172</sup> Havansi 1992, s. 25. Ks. myös tieteen termipankki: Oikeustiede, kiinteistöpanntioikeus. Kiinteistöä voitaisiin periaatteessa käyttää vakuutena myös niin, että kiinteistön hallinta luovutettaisiin velkojalle, mutta tällaista hallintapanntausta ei kuitenkaan ymmärrettävistä syistä ole pidetty tarkoituksenmukaisena velkojan ja velallisen kannalta. Hallintapanntimallissa velallinen joutuu luopumaan vakuusesineen käytöstä elinkeinotoiminnassaan ja pahimmassa tapauksessa jopa asumisessaan. Velkojan kannalta ongelmaksi voi puolestaan muodostua vakuuskohteelle aiheutuvien vahinkojen korvaaminen.

Panttauksen yleisiin edellytyksiin kuuluu, että pantattavan omaisuuden on oltava panttauskelpoista. Kelpoisuus merkitsee sitä, että omaisuuden on oltava yksilöitävissä sekä luovutus- ja ulosmittauskelpoista.<sup>173</sup> Yksilöitävyysvaatimus ei kuulu pelkästään panttauksen kelpoisuuteen, sillä lisäksi myös yksilöintiperiaate edellyttää panttioikeuden kohteen riittävän täsmällistä määrittystä. Varsinaisten irtainten esineiden osalta tällainen ei aiheuta vaikeuksia, sillä konkreettinen esine on helposti havaittavissa.<sup>174</sup> Tilanne on kuitenkin toisenlainen vaikeasti havaittavissa kiinteistöissä. Periaatteessa panttioikeuden kohdetta täsmennetään jo panttaussopimuksessa, jonka perusteella on pystyttävä riidattomasti toteamaan velkojan panttioikeuden laajuus.<sup>175</sup> Vaatimus kiinteistöpananttioikeuden kohteen yksilöitävyydestä ei kuitenkaan vielä täyty riittäväällä tavalla esimerkiksi panttaussopimukseen kirjattavalla kiinteistötunnuksella,<sup>176</sup> vaan riittävä yksilöinti tapahtuu vasta kiinnityksellä.<sup>177</sup> On huomattava, että kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistön lisäksi esimerkiksi ”määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan” (MK 16:1). Kiinteistön määräosan panttaukseseen sovelletaan kiinteistön panttaamista ja kiinnittämistä koskevia säännöksiä (MK 15:1.2).

Kiinteistöön kohdistuva kiinnitys kohdistuu koko kiinteistöön. Kuten kappaleessa 1.4 toin esille, kohdistuu kiinnitys asiallisesti kuitenkin kiinteistöön kohdistuvaan omistusoikeuteen. Käytännössä kiinteistöpananttioikeuden kohde yksilöityy kolmeen kertaan. Ensimmäisen kerran yksilöinti tapahtuu jo kiinteistörekisterissä, jonne merkitään kiinteistön alueellinen ulottuvuus. Toiseksi kiinteistön omistajan omistusoikeus kiinteistöön määrittää aineellisen panttioikeuden kohteen, kuten määräosaisen omistussuuden. Kolmannen kerran panttioikeuden kohde määrittyy kiinnityksellä.<sup>178</sup> Kiinteistöpananttioikeuden kohde vaihtelee sen mukaan, mitä kiinteistöön katsotaan kuuluvaksi ainesosa- ja tarpeistosuhteen perusteella.<sup>179</sup>

Kiinnityksen yksilöinnissä voidaan tarkastelussa koko kiinteistöä tai osaa siitä. Tässä mielessä kiinnityksen kohde voidaan määrittää sekä *vakuuskohteeksi* että *panttiesineeksi*. Kiinnityksen kohde eli koko kiinteistö voidaan ymmärtää *vakuuskohteeksi*. Kyse on tällöin siis kiinteistöön kohdistuvasta omistusoikeudesta. *Panttiesineen* määritelmä menee kuitenkin tätä pidemmälle.

---

<sup>173</sup> Ks. esim. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 55.

<sup>174</sup> Vrt. Saamisoikeuksien, osakkeiden ja arvo-osuuksien panttauksen. Ks. Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1195.

<sup>175</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto 2012, s. 1197.

<sup>176</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 467.

<sup>177</sup> Ks. Kappale 2.1 ja Tammi-Salminen 2015, s. 237.

<sup>178</sup> Niemi 2020, s. 32–33.

<sup>179</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 417.



Jokainen kiinnitys voidaan nimittäin katsoa omaksi *panttiesineekseen*.<sup>180</sup> Tämä on helpoimmin ymmärrettävissä silloin, kun yhteen kiinteistöön kohdistuu useampia kiinnityksiä. Tällöin jokaista kiinnitystä voidaan pitää erillisenä panttiesineenä vakuuskohteesta. Yksittäisellä kiinnityksellä on tietty rahamääräinen arvo. Tässä mielessä kiinnitys voidaanakin määritellä kiinnityksrekisteriin merkityksi tietyn summan suuruiseksi rahamääräksi kiinteistöstä.<sup>181</sup> Kiinnitys on siis tietty arvo vakuuskohteesta eli kiinteistöstä. Panttiesineisiin liitettävät itsenäisyys- ja jakamattomuusperiaatteet korostavat myös panttiesineen yksilöllisyyttä. Kiinteistön panttauksessa periaatteet tulevat konkreettisimmin ilmi silloin, kun panttiesinettä pantataan useammalle. Kun kiinnitys ja siitä saatava panttikirja halutaan pantata monelle eri pantinsaajalle, ei kiinnitystä voi jakaa useampaan osaan muulla tavoin, kuin muuttamalla kiinnitystä, jolloin uudesta kiinnityksestä annetaan uusi panttikirja.<sup>182</sup>

Jos kiinteistö on omistettu yhteisomisteisesti, voi kiinnitys kohdistua koko kiinteistön sijasta myös kiinteistön määräosaan. Kiinteistön määräosan omistaja saa vapaasti kiinnittää oman määräosansa. Määräosaan voi myös kohdistua useampia kiinnityksiä määräosan arvon puitteissa samaa tapaan kuin koko kiinteistöön. Määräosa voidaan siten katsoa omaksi *vakuuskohteekseen* ja jokainen määräosaan kohdistuva kiinnitys omaksi *panttiesineekseen*. On huomattava, että yhteisomistuksessa olevan koko kiinteistön kiinnittäminen edellyttää kaikkien osanomistajien suostumusta.<sup>183</sup>

Seuraavassa kappaleessa käsittelen kiinnityksen oikeudellista luonnetta Ruotsi-Suomen ajalta aina maakaariuudistukseen ja sähköisiin panttikirjoihin. Tarkoituksena on hahmottaa, mitä kiinnityskirjaus on kiinteistöpanntioikeuden perustamisessa merkinnyt eri aikakausina. Keskityn seuraavassa vain kiinnitykseen ja sen oikeudelliseen luonteeseen. Tämän vuoksi olen erottanut panttioikeuden perustamisen ja ”varsinaiseen” julkivarmistukseen liittyvän *tradition* omiksi kappaleikseen. Käsittelen traditiota tarkemmin kahden velkakirjan järjestelmässä sekä panttikirjoja koskevissa kappaleissa. Seuraavien kappaleiden esitysjärjestyksessä on pyritty tiettyyn kronologisuuteen, mikä perustuu johdantoluvussa esitettyyn polkuriippuvuus-näkökulmaan. Kappaleiden lukemisen taustalla voidaan pitää ajatus siitä, millainen kulloisenkin ajanjakson

---

<sup>180</sup> Niemi 2020, s. 35.

<sup>181</sup> Ks. Hoppu–Hoppu–Hoppu 2020, s. 261.

<sup>182</sup> Niemi 2010, s. 23–24. Kiinnitykseen voi tietysti kohdistua jälkipanttioikeuksia kiinnityksen rahamäärän puitteissa.

<sup>183</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 417.

kiinteistöpanntausta koskeva kirjaamisjärjestelmä olisi voinut mahdollisesti olla, mikäli sen hetket kiinteistöpanntioikeutta koskevat säännöt olisi siirretty suoraan kirjaamisjärjestelmään.

### 3.2 *Panttioikeuden kirjaamisesta mahdollisen panttioikeuden julkistamiseen ja etusijan määrittämiseen*

Kiinteistön panttauksessa noudatettiin vanhassa Ruotsi-Suomen oikeudessa samoja käytäntöjä kuin kiinteistön luovutuksessa ja panttauksen tulikin tapahtua samalla tavoin määrämuodossa kuin kiinteistön kaupankin. Jos velallinen halusi käyttää kiinteistöään vakuutena, hän myi sen velkojalle velan vakuudeksi takaisinostoehtoa käyttäen. Kiinteistö jäi velkojan hallintaan, mikäli velallinen ei tehnyt suoritustaan sovituksessa ajassa.<sup>184</sup> Kiinteistön panttaukselta edellytetty julkisuus ei siten eronnut käytännössä irtaimen omaisuuden panttaukselta edellytettävältä julkisuudelta, sillä pantin hallinta siirtyi molempien osalta velkojalle.<sup>185</sup> Myöhemmin kiinteistön luovutuksen siirtyessä oikeuden eteen vahvistettavaksi, siirtyi myös kiinteistöpanntaus suoritettavaksi oikeuteen. Samaan tapaan, kun kiinteistön luovutuksesta tehtävät lainhuudatukset alettiin merkitsemään oikeuden pöytäkirjaan, muuttui myös kiinteistöpanntaus kirjaamiseksi oikeuden pöytäkirjoihin.<sup>186</sup> Tällä tavoin kiinteistöpanntaus sai sille ominaisen hypotekaarisen perustamistavan.<sup>187</sup>

Kiinnityskirjaus alkuperäisessä muodossaan edellytti, että panttioikeus oli perustettu ennen kiinnittämistä *pantiksikirjoittamisella*, ts. panttausosapuolten välisellä sopimuksella, minkä jälkeen jo perustettu panttioikeus kirjattiin kirjoihin. Kiinnittäminen alkuperäisessä merkityksessään onkin ollut nimenomaan maahan kohdistuvan ja jo olemassa olevan panttioikeuden kirjaamista oikeuden pöytäkirjoihin saatavan vakuudeksi.<sup>188</sup> Panttauksen julkistaminen kirjoihin merkitsemällä ei siten liittynyt panttioikeuden perustamiseen millään tavoin. Myöhemmin kuitenkin kiinnityskirjaus muuttui luonteeltaan oikeutta luovaksi panttioikeusmerkinnäksi, sillä panttioikeus syntyi vasta kiinnityskirjauksella huolimatta sitä aiemmasta

---

<sup>184</sup> LM 1930:20, s. 46.

<sup>185</sup> Göötanmaanlain mukaan kiinteistön panttaus edellytti vahvistajien myötävaikutusta ja Svean lakien mukaan panttaus toimitettiin käräjillä tai kirkossa. Ks. tarkemmin Wrede 1947, s. 440–441.

<sup>186</sup> Zitting–Rautiala 1982, s. 142.

<sup>187</sup> LM 1930:20, s. 46. Hypoteekkijärjestelmän syntyyn vaikuttivat myös ulkomailta saadut vaikutteet. Vuoden 1734 lakiin säilytettiin kiinteistön hallinnan luovutukseen perustuva panttaus ja virallisesti se poistui vasta 1930 annetulla lailla lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta.

<sup>188</sup> Suomen kiinnittämijärjestelmä perustuu mitä ilmeisimmin ulkomaisiin esikuviin. Kiinnittäminen juontaa alkunsa 1600-luvulle ja nk. kuninkaan päätöksiin vuodelta 1665 ja 1689. Ks. kiinnitysjärjestelmän historiasta Suomessa Caselius 1946, s. 110–111.

*pantiksikirjoittamisesta*.<sup>189</sup> Kiinnitystä ja panttioikeuden perustamista ei tällöin erotettu toisistaan. Tässä mielessä kiinnityskirjaamiseen on liittynyt sekä oikeutta luova että oikeuden julkistava puoli.

Kiinnittäminen ei kuitenkaan ole enää yli 100 vuoteen ollut panttioikeuden kirjaamista, kuten Caselius totesi jo 1920-luvulla, vaan kyse on julkisuusperiaatteen edellyttämästä muodollisesta rekisteröinnistä, jonka jälkeen on mahdollista perustaa pätevä panttioikeus. Tällainen kiinnityksen merkitys on myös vahvistettu korkeimmassa oikeudessa (KKO 1926 I 29). Kiinnittämisen ja panttioikeuden perustaminen onkin eronnut siten jo vanhastaan toisistaan.<sup>190</sup>

Kiinnittämisen ja panttaamisen erottelu on voimassa tietyllä tapaa myös nykyisen maakaaren mukaisessa kiinteistöpanntauksessa.<sup>191</sup> MK 15:2.1:n mukaan ”kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnitystä koskeva sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi”. Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja, jonka luovuttamiseen (*traditioon*) panttioikeuden syntyminen kytkeytyy (MK 16:5 ja MK 17:2). Ennen sähköisiin panttikirjoihin siirtymistä kiinnityksen ja panttioikeuden perustamisen rajanveto oli jyrkkä, eikä kiinnitystä laskettu edes osaksi kiinteistön panttausta.<sup>192</sup> Kirjallisten panttikirjojen aikaan kiinnitystä kuvattiinkin välttämättömäksi ”teknisluonteiseksi esitoimeksi” panttioikeuden perustamista varten.<sup>193</sup> Yhtä ”teknistä” voidaan kuitenkin sanoa olevan nykyään myös sähköisen panttikirjan luovuttaminen, kuten myöhemmissä kappaleissa tulee ilmi.<sup>194</sup>

Edelleen voidaan silti puhua ”esitoimesta”, sillä kiinnittämisellä kiinteistön omistaja varaa tietyn etusijan panttioikeudelle ja mahdollisuuden perustaa panttioikeus kiinnityksen kohteeseen.<sup>195</sup> Kiinnityksen omistajan sijasta kyse voi olla ja käytännössä yleensä onkin omistajan asiamiehestä (pankki), jonka kiinteistön omistaja voi valtuuttaa kiinnityksen hakemiseen (MK 16:4a). On huomattava, että kiinnityksen hakemiseen liittyy myös se, millainen asema kiinnityksen haltijalla on muihin mahdollisiin velkoihin, sillä kiinnityksillä on tietty etusijajärjestys. Kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kiinnityshakemus tulee vireille,

---

<sup>189</sup> Zitting–Rautiala 1982, s. 142–143.

<sup>190</sup> Ks. Caselius 1924, s. 137–176. KKO:n ratkaisussa katsottiin, että panttioikeutta taloon ei ollut syntynyt ennen kuin velkakirja oli luovutettu kolmannelle.

<sup>191</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 283.

<sup>192</sup> HE 120/1994 vp, s. 31.

<sup>193</sup> Niemi 2020, s. 291 ja Havansi 1996, s. 196.

<sup>194</sup> Ks. kappale 3.5.

<sup>195</sup> Kirjaamisenmenettelyn käsikirja 26.6.2020, s. 269.

mikäli kiinnitys vahvistetaan (MK 16:8.1). Sähköinen kiinnityshakemus tulee vireille heti, kun hakija on hyväksynyt sen sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä (MK 9a:16.1). Kirjallisen kiinnityshakemuksen vireille tulon ajankohta määräytyy puolestaan sen mukaan, milloin hakemus on jätetty kirjaamisviranomaiselle.<sup>196</sup> Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija myöhemmin haettua kiinnitystä kohtaan. Mikäli kiinnityksiä on haettu samana päivänä, on näillä kiinnityksillä yhtäläinen etusija. Haettaessa samalla kiinnityshakemuksella useampaa kiinnitystä, voidaan kuitenkin hakemuksessa määrätä kiinnitysten toisenlaisesta etusijajärjestyksestä (MK 16:8 ja MK 16:4.2). Kiinnityshakemuksessa voidaan myös haluta muuttaa aikaisempien kiinnitysten etusijajärjestyksiä. Tällöin kyse on kiinnitysten muuttamisesta, johon sovelletaan omia säännöksiä. Tähän ei kuitenkaan tässä tutkimuksessa tarkemmin paneuduta.<sup>197</sup>

Sähköisten panttikirjojen aikakaudella kiinnityksen ja panttioikeuden perustamisen välinen ero on hämärtynyt. Tätä voidaan havainnollistaa selventämällä, mistä *kiinnityksen vahvistamisessa* on sähköisessä toimintaympäristössä oikein kysymys. Yksinkertaisimmillaan kiinnityksen vahvistaminen on rekisteröintiä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.<sup>198</sup> Kyse ei ole kuitenkaan vain rekisteröinnistä, sillä sähköisiin panttikirjoihin siirtymisen jälkeen kiinnityksen vahvistaminen on ensinnäkin *sähköisen panttikirjan antamista* kirjaamisviranomaisen toimesta (MK 16:5.1). Toisekseen kiinnityksen vahvistaminen on samalla tämän *sähköisen panttikirjan osoittamista* sähköisen panttikirjan saajan haltuun ja nimiin, mikäli saaja on mainittu kiinnityshakemuksessa. Muussa tapauksessa sähköinen panttikirja osoitetaan kiinteistön omistajan tai (esim. käyttöoikeuskiinnityksen haltijan) haltuun ja nimiin (MK 16:8 a.1).<sup>199</sup> Koska jo kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä panttikirja voidaan siis osoittaa panttivelkojan haltuun, ei kiinnityksen ja panttioikeuden perustamisen välinen ero ole enää niin selvä, kuin aiemmin kirjallisten panttikirjojen osalta.

Joka tapauksessa, vaikka sähköisen panttikirjan saajaa ei olisikaan merkitty kiinnityshakemuksen, kiinnitys rekisteröidään (mikäli kiinnityksen edellytykset täyttyvät). Kiinnityksen ehkäpä tärkeimmäksi tehtäväksi maakaariuudistuksen jälkeen onkin muodostunut julkisuuden tuottaminen.<sup>200</sup> Kiinnitys sekä julkistaa mahdollisen myöhemmin perustettavan panttioikeuden että myös osaksi julkivarmistaa kiinteistöpannioikeuden, ”varsinaisen” julkivarmistuksen ollessa

---

<sup>196</sup> Kirjaamisenettelyn käsikirja 26.6.2020, s. 269.

<sup>197</sup> Ks. Maakaaren 18 luku.

<sup>198</sup> Niemi 2020, s. 261.

<sup>199</sup> Niemi 2020, s. 192–193.

<sup>200</sup> Havansi 1996, s. 197.

kuitenkin panttikirjan *traditio*.<sup>201</sup> Koska lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen, voi jokainen halutessaan hankkia itselleen tietoa kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja muista rasituksista. Kiinnitykset ja muut kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ilmenevät rasi-  
tustodistuksesta.<sup>202</sup>

### 3.3 1868 kiinnitysasetus ja kahden velkakirjan järjestelmä

Käsittelen tässä kappaleessa panttioikeuden perustamista ennen maakaariuudistusta ja panttikirjajärjestelmään siirtymistä. Ennen vuoden 1995 maakaariuudistusta kiinteistöpan-  
tioikeutta koskevat kirjoitetut säännökset perustuivat vuoden 1868 kiinnitysasetukseen (KiinA). Lähtö-  
kohtaisesti kiinnityksen hakijana oli KiinA:n mukaisessa panttauksessa velkoja. Tämä haki  
kiinnitystä kiinteistön omistajan suostumuksella etukäteen velkojan ja velallisen välillä tehtyyn  
velkakirjaan, joka oli velkojan hallussa. Kiinnityksen tultua vahvistetuksi velkoja sai panttioi-  
keuden kiinteistöön.<sup>203</sup> Kiinnittämisen lisäksi muuta panttaussuhteen julkistavaa toimenpidettä  
ei siten tarvittu, koska velkakirja ja sen yhteyteen annettu kiinnitystodistus viranomaiselta oli-  
vat kiinnitysratkaisun myötä valmiiksi velkojan hallussa. Kiinnityksen vahvistaminen oli täl-  
löin käytännössä panttioikeuden vahvistamista, kuten äskeisessä kappaleessa tultiin sivutuksi.  
Pantinantajan ja panttivelkojan välinen velkakirja oli luonteeltaan nimennäisvelkakirja, jota ei  
voinut käyttää uudelleen juoksevien velkakirjojen tapaan vakuutena velan tultua maksetuksi.  
Tämä nimennäisvelkakirja osoitti sekä velkasuhteen ehdot että velkojan panttioikeuden. Järjes-  
telmän ongelmana oli juuri nimennäisvelkakirjan kankeus, sillä uuden panttioikeuden perusta-  
miseksi omistajan oli ryhdyttävä uuteen kiinnitysmenettelyyn, vaikka kiinnitys itsessään oli  
vielä muodollisesti voimassa.<sup>204</sup>

Kiinnitysasetuksen mukaisesta kiinteistöpanntausjärjestelmästä luovuttiin vähitellen luottotoi-  
minnassa, jossa kehittyi 1900-luvun alussa kahden velkakirjan järjestelmä. Tällainen kiinteis-  
töpanntaus ei perustunut laisinkaan kirjoitettuun lakiin. Sääntelemättömän kahden velkakirjan  
järjestelmän muodostumista ei voida pitää erikoisena, sillä vuoden 1868 kiinnitysasetus säänteli  
vain kirjaamismenettelyä, johon kuului kiinnityksen hakeminen ja vahvistaminen eikä itse

---

<sup>201</sup> Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 283 sekä Niemi 2020, s. 71.

<sup>202</sup> Niemi 2020, 71–72. Pääsy lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehty mahdolliseksi erilaisten suorakäyttöyh-  
teyksien avulla. Henkilöasiakkaiden kiinnitystietojen hankkiminen käy helposti esimerkiksi Maanmittauslaitoksen  
asiointipalvelussa.

<sup>203</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 407–408.

<sup>204</sup> Havansi 1992, s. 187–189.

panttauksen perustaminen.<sup>205</sup> Kahden velkakirjan järjestelmässä kiinnityksen hakijana ei ollut enää velkoja, vaan kiinteistön omistaja, joka haki kiinnitystä ennakkoon ennen kuin velkasuhteen ehdoista oli edes sovittu velkojan kanssa. Omistaja liitti kiinnityshakemukseensa laatimansa haltijavelkakirjan. Kiinnitys kohdistui haltijavelkakirjaan, joka ilmaisi kiinnityksen lisäksi velkavastuun enimmäismäärän sekä velkojan etusijan.<sup>206</sup> Kyse oli vakuusasiakirjasta, ts. panttivelkakirjasta, joka oli luonteeltaan juokseva velkakirja. Haltijavelkakirjaa pystyi näin ollen käyttämään joustavasti uudelleen velan tultua maksetuksi, mikä oli selkeä ero KiinA:n mukaiseen kiinnitettyyn nimennäisvelkakirjaan. Haltijavelkakirja ei osoittanut saamisoikeutta, kuten KiinA:n mukainen velkakirja, vaan pelkästään panttioikeuden. Saamissuhteen ehdot määräytyivät käärevelkakirjaksi kutsutussa asiakirjassa. Velkoja ei saanut kahden velkakirjan järjestelmässä panttioikeutta ennen kuin kiinnitetty haltijavelkakirja oli luovutettu hänen hallintaansa (KKO 1926 I 29). Julkivarmistustoimenpiteenä oli näin ollen hallinnan luovutus.<sup>207</sup> Kahden velkakirjan järjestelmän etuna oli, että kiinteistön omistaja pystyi etukäteisesti suunnittelemaan ja järjestelemään vakuustarpeitaan hakemalla tietyn suuruista kiinnitystä. Kiinteistöpanttioikeus oli joustavaa ja nopeaa perustaa, koska samaa kiinnitettyä haltijavelkakirjaa pystyi käyttämään uudelleen panttioikeuden perustamisessa (julkivarmistuksessa) eikä kiinnitystä tarvinnut hakea uudelleen. Tämä toi kiinteistön omistajalle ja panttivelkojalle myös kustannussäästöjä vähempien kiinnityshakemusten ja suostumusasiakirjojen myötä.<sup>208</sup>

On huomattava, että vaikka kahden velkakirjan järjestelmä onkin poistunut kiinteistöjen osalta käytöstä, on kahteen velkakirjaan perustuva panttauksen julkivarmistus ollut mallina yritys kiinnityslain (634/1984, YrKiinL) säännöksille. Yritys kiinnityksen lisäksi kahden velkakirjan järjestelmä on käytössä auto-, alus- ja ilma-alus kiinnityksissä. Näiden osalta kiinnitetty panttivelkakirja on luovutettava panttivelkojan hallintaan. Mikäli kiinnityksellä varustettu velkakirja on kolmannen henkilön hallussa, käytetään julkivarmistustapana panttausilmoitusta. Denuntiaatioon sovelletaan tällöin KK 10:1.2:n säännöstä, jonka mukaan pantinantajan tekemä panttausilmoitus on vapaamuotoinen, mutta panttivelkojan tekemältä panttausilmoitukselta edellytetään pantinantajan kirjallista suostumusta.<sup>209</sup>

---

<sup>205</sup> Niemi 2020, s. 43.

<sup>206</sup> Havansi 1992, s. 190–196.

<sup>207</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 407–408.

<sup>208</sup> Ks. Lisää kahden velkakirjan järjestelmän eduista Havansi 1992, s. 196–198.

<sup>209</sup> Tuomisto 2007, s. 10–12.

### 3.4 Kirjalliset panttikirjat ja julkivarmistus hallinnan luovutuksella

Maakaariuudistuksen myötä kahden velkakirjan järjestelmästä luovuttiin ja siirryttiin kirjallisiin panttikirjoihin. Uudistuksella haluttiin kuitenkin säilyttää aikaisempi kiinteistöjen vakuuskäytön joustavuus ja helppous, minkä vuoksi panttikirjajärjestelmä rakennettiin aikaisempien käytäntöjen varaan.<sup>210</sup> Uudistuksen myötä erotettiin toisistaan selvästi kiinnityksen hankkiminen sekä siitä annettavan panttikirjan luovuttaminen.<sup>211</sup> Myöskään kiinnitystä ei ole enää vahvistettu velkakirjan tai muun saamistodisteen osoittamaan saamiseen, vaan kiinteistöön. On huomattava, että kiinnitys ja siitä annettava panttikirja eivät liity osapuolten väliseen todelliseen velkasuhteeseen, minkä vuoksi velkojan on osoitettava saamisensa olemassaolo muulla tavoin.<sup>212</sup> Velkasuhteen erillisyydestä johtuu lisäksi se, että samaa panttikirjaa voidaan käyttää myös myöhemmin syntyvien velkojen vakuudeksi.<sup>213</sup>

Kirjallisen panttikirjan sisältö muodostuu kiinnitetyn kiinteistön tunnuksesta, kiinnityksen rahamäärästä sekä etusijan osoittavasta kiinnityksen hakemispäivästä.<sup>214</sup> Näillä ei sinänsä julkisuuden kannalta ole ollut merkitystä, sillä samat tiedot ovat sisältyneet myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ja kiinnityksen etusija on tullut joka tapauksessa varmistaa rasisitustodistuksesta.<sup>215</sup> Kirjallinen panttikirja onkin ollut vain tietynlainen apuväline panttioikeuden perustamisessa, sillä kirjallinen panttikirja ei ollut juokseva velkakirja haltijavelkakirjan tapaan eikä myöskään arvopaperi<sup>216</sup>, vaikka sillä olikin samoja piirteitä arvopaperien kanssa, kuten kuolettamismahdollisuus (MK 17 luvun 8 §).<sup>217</sup> Panttikirjaan ei siten sovellettu velkakirjalain säännöksiä eikä myöskään sen hallinta luonut olettamaa määrätä kiinteistön vakuuskäytöstä, vaan panttausvalta on yksin kiinteistön omistajalla.<sup>218</sup>

Kuten jo aiemmin on tullut todettua, panttikirjan hallinnan luovuttaminen eli *traditio* on kiinteistöpanntioikeuden ”varsinainen” julkivarmistustoimi.<sup>219</sup> Panttikirjan luovuttaminen osana

---

<sup>210</sup> HE 120/1994 vp, s. 22–23.

<sup>211</sup> HE 120/1994 vp, s. 31.

<sup>212</sup> Velkasuhteen osoittaa osapuolten välinen panttaussopimus. Ks. HE 120/1994 vp, s. 104.

<sup>213</sup> HE 120/1994 vp, s. 107.

<sup>214</sup> HE 120/1994 vp, s. 33.

<sup>215</sup> HE 120/1994 vp, s. 107.

<sup>216</sup> Arvopaperi on yksityisoikeudellinen asiakirja, jonka hallinta on edellytyksenä arvopaperin tuomien oikeuksien käyttämiseksi. Arvopaperin tehtävänä oli alun perin todistaa se oikeus, joka arvopaperin haltijalla oli arvopaperin liikkeeseenlaskijaa kohtaan. KM 1986:32, s. 16. Asiakirjan fysikaalisia ominaisuuksia ei ole pidetty oikeudellisesti merkittävänä, vaan olennaista on asiakirjan tietosisältö. Ks. Kivimäki–Ylöstalo 1981, s. 219.

<sup>217</sup> HE 120/1994 vp, s. 31–32. ja Niemi 2010, s. 142. Joitain samoja elementtejä panttikirjalla on kuitenkin ollut juoksevan velkakirjan ja muiden arvopaperien kanssa. Ks. näistä esim. Aurejärvi 1986, s. 16. ja 75.

<sup>218</sup> HE 120/1994 vp, s. 31–32.

<sup>219</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 283.

kiinteistön panttauksen julkivarmistusprosessia on liittänyt kiinteistöpanntaukseen käteispanntauksellisia piirteitä, siis niitä tunnuspiirteitä, joita havaitaan irtaimien esineiden panttauksessa.<sup>220</sup> Havansi onkin puhunut kirjallisen panttikirjan tradeerauksesta ”irtaimisto-oikeudellisenä peruskomponenttina”, tietyn paperikappaleen siirtoa korostaen.<sup>221</sup> Havansin mukaan ei ole epäilystä siitä, etteikö hallinnan siirtoa koskevia perinteisiä sääntöjä sovellettaisi myös kiinteistöpanntaukseen. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kirjallista panttikirjaa, ei täytynyt luovuttaa nimenomaan velkojan hallintaan traditiovaatimuksen täyttämiseksi, vaan riittävää oli, että pantinantajan määräysvalta panttikirjaan lakkasi ja panttikirja siirtyi pantinsaajan ainakin *osittaiseen* tai *välilliseen ulkoiseen määräysvaltaan*. Osittaisella Havansi viittaa yhteishallintasuhteeseen ja välillisellä ulkoisella määräysvallalla siihen, että siirtymisen ei tarvinnut olla välitöntä, vaan itsenäinen, pantinsaajan lukuun toimiva kolmas kykeni hallitsemaan panttikirjaa.<sup>222</sup> Havansin näkemys on hyväksytty myös muualla oikeuskirjallisuudessa. Pantinantajan tosiallisen määräysvallan poistaminen on siis traditiovaatimuksen kannalta olennaista eikä se, että panttikirja luovutettaisiin velkojan välittömään hallintaan. Panttikirja voidaan luovuttaa myös taholle, joka toimii velkojan edustaja.<sup>223</sup>

### 3.5 Sähköiset panttikirjamerkinnot

#### 3.5.1 Sähköisten panttikirjojen luonne ja julkivarmistus kirjaamalla

Sähköisiin panttikirjoihin siirtymisen lähestymistapa oli samanlainen kuin aiemmin maakaariuudistuksessa, jossa ei haluttu muuttaa aiempia vakuuskäytäntöjä. Sähköisten panttikirjojen omaksumisen tavoitteena on ollut vain mahdollista sähköiset menettelytavat eikä sähköisellä muodolla ole haluttu vaikuttaa laajemmin kiinteistöpanntaukseen, vaan uudet säännökset pyrittiin mukauttamaan maakaaren olemassa oleviin yleisiin esine- ja kirjaamisoikeudellisiin periaatteisiin.<sup>224</sup> Polkuriippuvuus tuleekin tämän myötä hyvin näkyviin, kun kahden velkakirjan järjestelmästä alkaen olemassa olevaa kiinteistön vakuuskäyttöä on pyritty muokkaamaan mahdollisimman vähän.

---

<sup>220</sup> Niemi 2010, s. 142.

<sup>221</sup> Havansi 1996, s. 197.

<sup>222</sup> Havansi 1996, s. 199.

<sup>223</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 487.

<sup>224</sup> HE 146/2010 vp, s. 1. ja s. 9.



Sähköisiin panttikirjoihin siirtymisen jälkeenkin laki tuntee ja sääntelee edelleen panttikirjoja. Ratkaisu on vakuuskäytöstä tietämättömän osalta epämiellyttävä, sillä sähköinen panttikirja ei ole havaittavissa oleva asiakirja, joka olisi muutettu sähköiseen muotoon.<sup>225</sup> Sähköinen panttikirja onkin vain lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnityksestä tehtävä panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä. Panttikirjan sähköistä muotoa osoittavan kirjauksen lisäksi merkinnästä ilmenee tieto siitä, kenen hallinnassa panttikirja on, ts. sähköisen panttikirjan saaja (KirjRekA 8 §).<sup>226</sup> Sähköisessä panttikirjassa ei ole kyse asiakirjasta edes sen laajimmassakaan merkityksessä, vaan Niemen sanoin sähköinen panttikirja on ”kuvainnollinen ilmiö”, joka on vain ”käsitteellinen apuväline, konstruktio tai jopa fiktio”.<sup>227</sup> Selvää on, että sähköisen panttikirjan ilmaisevien rekisterimerkintöjen kautta kiinteistön vakuuskäyttö on entistä enemmän sidoksissa viranomaistoimintaan ja viranomaisen ylläpitämään rekisteriin, vaikkakin muutoksella pyrittiin muuttamaan mahdollisimman vähän omaksuttuja käytänteitä.

Voimassa olevan maakaaren 16 luvun 5 §:n mukaan vahvistetusta kiinnityksestä *annetaan* sähköinen panttikirja. Nykyisestä säännöksestä on jätetty pois vanhan lain mukainen ilmaisu ”todisteeksi”. Katson, että tällä on haluttu osoittaa sähköisen panttikirjan olevan pelkkä rekisterimerkinnän ilmaisema tietosisältö kiinnityksestä erotuksena kirjallisesta todistuksesta, jota paperinen panttikirja oli. Sähköisen panttikirjan antaminen viranomaisen toimesta on itseasiassa panttikirjan saajan kirjaamista kiinnityksen oheen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Edellä mainitusta ilmenee hyvin, kuinka vahvasti kiinteistöpanntioikeus on ollut ja on vieläkin sidoksissa hallintaan, vaikka mitään asiakirjaa (kirjallista tai sähköistä), jota voisi konkreettisesti hallita, ei enää uusia panttauksia perustettaessa ole. Saajamerkinnällä luodaan vain fyysisestä asiakirjan puuttumisesta johtuva kiinteistöpanntaukselle ominainen asiakirjan haltijan asema. Sähköinen panttikirjamerkintä ei ole periaatteessa pelkkä osoitus panttikirjan haltijasta, vaan voidaan myös ajatella, että koko kiinnitys siirretään panttikirjan saajalle.<sup>228</sup>

Kiinteistöpanntaus perustetaan edelleen sähköisiin panttikirjoihin siirtymisen jälkeenkin *luovutamalla* sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi (MK 15:2.1 ja MK 17:2.1).

---

<sup>225</sup> Maanmittauslaitoksen allekirjoittama sähköisessä muodossa oleva panttiasiakirja, joka luovutettaisiin ensin panttioikeuden hakijalle ja myöhemmin pantinsaajalle olisi ongelmallinen, koska tällöin panttivelkojan pitäisi pystyä sekä arkistomaan sähköinen panttiasiakirja että siinä oleva sähköinen allekirjoitus. Ks. tarkemmin HE 146/2010 vp, s. 16.

<sup>226</sup> Sähköinen muoto voidaan kirjata joko niin, että kiinnityksestä on annettu sähköinen panttikirja tai siten, että kiinnityksestä ei ole annettu kirjallista panttikirjaa. Ks. HE 8/2016 vp, s. 7.

<sup>227</sup> Niemi 2020, s. 193 ja s. 197.

<sup>228</sup> Niemi 2020, s. 193.

Luovuttamisena pidetään sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista ja luovutuksen saajana sitä, joka on merkittynä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Traditio sähköisillä panttikirjoilla rinnastuu kaikin tavoin kirjallisen panttikirjan hallinnan luovutukseen, sillä maakaari säättää erikseen, että ”– mitä kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta säädetään, koskee sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista ja mitä panttikirjan haltijasta säädetään, koskee sitä, joka on viimeksi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi” (MK 17:2.2). Luovuttamishetkeksi ei katsota päivää, jolloin rekisterimerkintä tehdään, vaan aikaa, jolloin hakemus on tullut vireille. Panttivelkoja turvaa asemansa näin ollen jo sähköistä panttikirjaa koskevan hakemuksen vireille tulohetkellä, minkä on katsottu johtavan nopeampaan luotonantoon.<sup>229</sup> Edellä mainitusta kiinnityksen ja sähköisen panttikirjan saajan yhtenäisyydestä seuraa, että panttikirjan luovuttamisen lisäksi myös kiinnityksen hallinnan voidaan katsoa luovutettavan panttivelkojalle.<sup>230</sup>

Kuten todettua, uuden panttivelkojan sähköinen panttikirjansaajamerkintä ja sen muuttaminen (siirto) rinnastuvat kaikin tavoin kirjallisen panttikirjan hallintaan ja kirjallisen panttikirjan hallinnan luovutukseen. Kirjallisen panttikirjan hallinnan luovutukseen liitetyt oikeusvaikutukset koskevat nimittäin myös sähköisen panttikirjan saajamerkintää.<sup>231</sup> On sinällään kuitenkin mielenkiintoista, että vaikka sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista ikään kuin pidetään kirjallisen panttikirjan hallinnan luovutuksena, on tämän ”hallinnan luovutuksen” julkisuusvaikutus kuitenkin suurempi kuin aiemmin kirjallisen panttikirjan hallinnan luovutuksen, sillä sähköisen panttikirjan saaja saatetaan rekisterin avulla kolmansien tietoon. Ylipäätään hallinnan siirto panttauksen julkistavana toimenpiteenä on jo vanhastaan asetettu kritiikin kohteeksi sen tuottaman vähäisen julkisuuden osalta.<sup>232</sup> Toisaalta, mikäli panttikirjan saajaksi ei ole merkitty panttivelkojaa, vaan joku muu taho, voidaan kysyä, kuinka paljon kirjaamisella oikeastaan halutaan panttauksen julkisuutta lisätä vai halutaanko ollenkaan. Myös sähköisiä panttikirjoja koskevassa hallituksen esityksessä on nostettu esiin kirjaamisen vahvempi julkisuusvaikutus ja mietitty edellä mainittua ajatusta. Hallituksen esityksen mukaan on tärkeää, että nimenomaan vakuudenhaltijan tulisi näkyä rekisterissä. Tällä on merkitystä kaikkien niiden kannalta, jotka suunnittelevat kiinteistöä koskevaa oikeustointa, kuten esimerkiksi kiinteistön ostajalle. Oikean pantinhaltijan näkyminen rekisterissä on tärkeää myös jälkipanttivelkojille, sillä näiden panttioikeus perustuu panttausilmoitukseen oikealle henkilölle. Lisäksi todellisen panttivelkojan

---

<sup>229</sup> HE 146/2010 vp, s. 53.

<sup>230</sup> Niemi 2020, s. 193.

<sup>231</sup> HE 146/2010 vp, s. 1.

<sup>232</sup> Ks. Hamwijk 2014, s. 41.

näkyminen on merkityksellistä eri viranomaistahoille, kuten ulosottoviranomaiselle.<sup>233</sup> Seuraavassa kappaleessa edellä tuotua pohdintaa tuodaan tarkemmin esille oikeustapausten kautta.

### 3.5.2 Sähköisen panttikirjan saajamerkinnän ero kirjallisen panttikirjan haltijamerkintään

Kirjallisia panttikirjoja koskevassa tarkastelussa ei ole vielä tässä tutkimuksessa tuotu esiin, että myös kirjallisen panttikirjan haltija on ollut mahdollista merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kyse on kuitenkin ollut nimenomaan mahdollisuudesta, sillä kirjallisen panttikirjan haltijakirjaus perustui täyteen vapaaehtoisuuteen. Mikäli kirjallisen panttikirjan tuleva haltija oli merkitty kiinnityshakemukseen, voitiin tämä kirjata panttikirjan haltijaksi. Muissa tapauksissa Maanmittauslaitos kirjasi panttikirjan haltijan vain kiinteistön omistajan tai velkojan ilmoituksesta.<sup>234</sup> Kiinteistön omistajaa ei kuitenkaan missään tilanteissa voinut olla merkittynä kirjallisten panttikirjojen haltijaksi edes kiinteistön omistajan omasta pyynnöstä.<sup>235</sup>

Sähköisen panttikirjan saajamerkintä eroaa kaikin tavoin aikaisemmasta kirjallisen panttikirjan haltijamerkinnästä. Koska saajamerkintä rinnastuu kirjallisen panttikirjan hallinnan luovutukseen, on kirjaus välttämätön pätevän panttioikeuden aikaansaamiseksi. Kirjallisen panttikirjan haltijamerkinnän vaikutus oli puhtaasti *informatiivinen*, sillä panttikirjan hallinta teki ns. tyhjäksi rekisteriin tehdyn haltijamerkinnän.<sup>236</sup> Sähköisen panttikirjan saajamerkinnän rooli on puolestaan toimia *oikeutta luovana merkintänä*. Sähköisen panttikirjan saajan kirjauksessa ei kuitenkaan ole kyse aineellisoikeudellisen panttioikeuden kirjaamisesta eikä täten esimerkiksi perusteeton pantinsaajakirjaus pätevöitä pätemättömästi perustettua panttioikeutta.<sup>237</sup> On myös huomattava, että sähköisessä panttikirjajärjestelmässä sähköisen panttikirjan saajaksi on aina merkitty jokin taho. Jos panttikirjan saajaksi ei ole nimetty velkojaa, vakuusagenttia tai jotain muuta tahoa, on panttikirjan saajaksi merkitty kiinteistön omistaja (MK 16:8 a.1). Saajamerkintä eroaa siis selvästi kirjallisen panttikirjan haltijamerkinnästä.

Kirjaamismenettelyn käsikirjan mukaan sähköisen panttikirjan etuna on, että panttikirjansaajamerkintä on ajantasainen ja osoittaa näin ollen oikean panttioikeuden haltijan.<sup>238</sup> Välttämättä näin ei kuitenkaan todellisuudessa ole, mistä voi aiheutua merkittäviäkin laintulkintaongelmia.

---

<sup>233</sup> HE 146/2010 vp, s. 19.

<sup>234</sup> HE 146/2010 vp, s. 6.

<sup>235</sup> Majamaa 2017, s. 324.

<sup>236</sup> Kari Niemi, vierailuluento Turun yliopisto 3.4.2020. Haltijamerkintöjen tavoitteena oli tiedon kulku viranomaisten sekä suurimpien velkojien välillä. Ks. 146/2010 vp, s. 6.

<sup>237</sup> HE 146/2010 vp, s. 17.

<sup>238</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 5.3.2020, s. 285.

Tätä havainnollistaa kaksi Pohjois-Karjalan kärjäoikeuden ratkaisua<sup>239</sup> sekä myöhemmin näissä Itä-Suomen hovioikeuden antama ratkaisu<sup>240</sup> ja yksipuolinen tuomio<sup>241</sup>. Molemmissa tapauksissa Kiinnitysluottopankki oli hakenut hypoteekkikanteella saatavansa suorittamista vakuutena olevien kiinteistöjen arvosta. Koska tarkastelen tapauksia vain velkojan kannalta, voidaan tilanne tiivistää seuraavasti:

Tapauksessa Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj:lle (**Kiinnitysluottopankki**) oli siirtynyt 1.10.2016 yleisseuraannolla ja alkuperäisen luotonantajan ja pantinsaajan Nordea Pankki Suomi Oyj:n (**NPSOyj:n**) osittaisjakautumisessa NPSOyj:n saatava sitä turvaavine vakuuksineen. NPSOyj oli 2.1.2017 sulautunut **Nordea Bank AB (publ):iin** ja Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike (**Sivuliike**) oli jatkanut NPSOyj:n eli alkuperäisen pantinsaajan toimintaa Suomessa. Kiinnitysluottopankki ja Sivuliike olivat sopineet, että Sivuliike huolehtii vakuuksien (tässä tapauksessa panttikirjojen) säilyttämisestä ja hallinnoimisesta Kiinnitysluottopankin lukuun. Sivuliike oli myöhemmin hakenut kirjallisten panttikirjojen muuttamista sähköisiksi panttikirjoiksi, jolloin Sivuliike oli merkitty sähköisten panttikirjojen saajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Asiassa oli yhtenä osana kyse siitä, tekikö se, että Kiinnitysluottopankkia ei ollut viimeksi merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisten panttikirjojen saajaksi, Kiinnitysluottopankin hypoteekkikanteen oikeudenkäymiskaaren (4/1734, OK) 5 luvun 13 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla selvästi perusteettomaksi. Kärjäoikeuden mukaan sähköisen panttikirjan saajan oli oltava kirjattuna lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jotta kyseinen taho voisi vaatia hypoteekkikanteella suoritusta kiinteistön arvosta. Hovioikeus kuitenkin katsoi eri tavalla kuin kärjäoikeus, että Kiinnitysluottopankin hypoteekkikannetta ei ollut tehnyt perusteettomaksi se, että Kiinnitysluottopankkia ei ollut viimeksi merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisten panttikirjojen saajaksi. Ensi alkuun on todettava, että esineoikeudellisesti tapausta arvioitiin vain kärjäoikeudessa ja asian lopullinen ratkaisu perustui hovioikeuden yksipuolisessa tuomiossa prosessioikeudellisiin tekijöihin eikä esineoikeudellisiin säännöksiin. Hovioikeuden yksipuolisen tuomion perusteena oli se, että suorituksen vaatiminen panttikohteen arvosta, eli ts. hypoteekkikanteen nostaminen, on lähtökohtaisesti dispositiivinen riita-asia. Tässä tapauksessa vastaaja ei ollut riitauttanut Kiinnitysluottopankin asemaa aineellisoikeudellisen panttioikeuden haltijana, jolloin Kiinnitysluottopankin väite sen omasta panttioikeudesta oli antanut sille asialegitimaation hypoteekkikanteen nostamiseen.<sup>242</sup>

<sup>239</sup> Pohjois-Karjalan kärjäoikeus 16.7.2018 nro 18/8519 ja Pohjois-Karjalan kärjäoikeus 12.4.2018 nro 18/5034.

<sup>240</sup> Itä-Suomen hovioikeus 26.6.2018 S 18/566

<sup>241</sup> Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2019 S 18/868.

<sup>242</sup> Tapauksessa ei siis tarvinnut ratkaista väärän saajamerkinnän vaikutuksia, koska vastaaja ei antanut pyydettyä vastausta määräajassa asiassa, jossa sovinto on sallittu (OK 13:5.1). Kanne voitiin tällöin hyväksyä yksipuolisella tuomiolla. Kärjäoikeus oli näin ollen ylittänyt sille asetetut tutkimis- ja tarkastusvelvollisuusrajat.

Mikäli vastaaja olisi tapauksessa kiistänyt Kiinnitysluottopankin aineellisoikeudellisen aseman panttioikeuden haltijana, olisi hovioikeus joutunut ottamaan myös tähän kysymykseen kantaa, kuten käräjäoikeus teki molemmissa tapauksissa (Huom. hovioikeuden yksipuolisen tuomion perusteella tarkastusvelvollisuutensa ylittäen). Esineoikeudellisesti olennainen kysymys tapauksessa on käytännöllisesti katsoen, miten sähköisen panttikirjan saajamerkintä vaikuttaa pantinhaltijan oikeudelliseen asemaan. Onko lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sähköisen panttikirjan saajakirjaus pakollinen, jotta pantinhaltijalla on aineellisoikeudellisesti tehokas panttioikeus, jolloin pantinhaltija kykenee käyttämään kaikkia panttioikeuksiaan? Pantinhaltija ymmärretään tässä nimenomaan panttivelkojaksi, jolloin on tarkasteltava sekä hallinnansiirtovaatimusta että panttausilmoituksella perustettavaa panttioikeutta. Lisäksi tapaus nostattaa kysymyksen siitä, milloin kyse on uuden panttioikeuden syntymisestä ja milloin ns. jo syntyneen panttioikeuden siirtymisestä uudelle pantinhaltijalle, jolloin uuden pantinhaltijan aseman kannalta on olennaista selvittää, tuleeko uuden pantinhaltijan julkivarmistaa panttioikeus ja millä tavoin.

Kiinnitysluottopankin mukaan sille oli syntynyt panttioikeus MK 17:2.3:n mukaisella panttausilmoituksella kolmannelle, jolla oli panttikirjat hallussaan, tässä tapauksessa siis Sivuliikkeelle. Tilannetta voi lähteä tarkastelemaan kahdesta eri näkökulmasta. Ensimmäinen näkökulma on Kiinnitysluottopankin esittämä, jonka mukaan sille syntyi tapauksessa ensisijainen panttioikeus panttausilmoituksella, eikä sen näin ollen tarvinnut olla kirjattuna sähköisten panttikirjojen saajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toinen vaihtoehto on tarkastella tilannetta panttioikeuden ja saamisoikeuden siirtymisenä NPSOyj:ltä Kiinnitysluottopankille saman pankkikonsernin sisällä, jolloin voidaan pohtia sitä, onko Kiinnitysluottopankilta ylipäänsä edellytetty siirtymisessä julkivarmistusta. Selvää on, että Sivuliike oli vain ensin kirjallisten panttikirjojen haltija ja myöhemmin sähköisten panttikirjojen saaja ilman, että sille olisi kuulunut pantti- tai saamisoikeutta vastaajalta.

Jälkimmäisen ja laajemmin perusteluita esittäneen käräjäoikeuden ratkaisun mukaan asiassa oli kyse siitä, ”edellyttääkö kiinteistöpanntioikeus lain mukaan sitä, että velkoja on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi”. Toisen käräjäoikeuden ratkaisussa asia oli muotoiltu hieman eri tavalla: mikä merkitys sähköisen panttikirjan saajamerkinnällä on oikean pantinhaltijan hypoteekkikanteen nostamisen kannalta? Käräjäoikeuden mukaan NPSOyj oli ensin osittaisjakautunut, jolloin Kiinnitysluottopankki oli syntynyt ja tämän jälkeen NPSOyj oli sulautunut Nordea Bank AB (publ)-pankkiin. Koska sähköisen panttikirjan

saajakirjausta oli haettu vasta jakautumisen jälkeen, ei käräjäoikeuden mukaan saajakirjaus voinut kuvata yleisseuraantoa edeltänyttä tilannetta, minkä vuoksi ei ole ollut merkitystä sillä, onko kyseessä yleis- vai erityisseuraanto. Näyttäisi siis siltä, että käräjäoikeus on pitänyt Kiinnitys-luottopankille siirtyneitä saatavia vakuuksineen luonteeltaan uuden panttioikeuden syntymisenä eikä jo syntyneen panttioikeuden siirtymisenä.

Molemmat käräjäoikeudet viittasivat tässä tutkimuksessa jo esille tuotuun sähköisen panttikirjan luonteeseen ja panttioikeuden perustamista koskeviin säännöksiin. Kumpikin käräjäoikeus liitti ratkaisussaan panttikirjan hallinnan nimenomaan panttivelkojan hallinnaksi ja totesivat, että sähköinen panttikirja on oltava koko ajan kirjattuna panttivelkojan nimiin. Lisäksi käräjäoikeudet mielsivät sähköisen panttikirjan saajamerkinnän *panttioikeuden* haltijamerkinnäksi.

Tapauksen tarkastelussa voidaan ensinnäkin kiinnittää huomiota käräjäoikeuksien käsitykseen panttikirjan hallinnan luovutuksen luonteesta eli sähköisen panttikirjan saajan kirjaamisesta. Käräjäoikeudet tarkastelivat panttikirjan *traditiota* panttivelkojan näkökulmasta ja nimenomaan vaatimuksena, että sähköinen panttikirjamerkintä on kirjattava velkojan nimiin. Tämä on ristiriidassa sen suhteen, mitä traditiovaatimukselta on todellisuudessa katsottu edellytettävän. Traditiovaatimus edellyttää pantinantajan *tosiallisen määräysvallan poistamista* eikä sitä, että hallinnan siirto olisi välitön.<sup>243</sup> Näistä syistä ei ole syytä vaatia sähköisen panttikirjamerkinnän kuulumista velkojalle, vaikkakin maakaaren 15:2.1:ssa ja 17:2.1:ssa velkoja nimenomaisesti mainitaankin. Käsitykseni saa vahvistusta myös oikeuskirjallisuudesta. Esimerkiksi Niemen mukaan panttikirjan saajaksi kirjatun ei tarvitse olla velkoja, sillä panttikirjan saajaksi kirjattu voi toimia panttikirjan haltijana panttivelkojan tai useiden panttivelkojien lukuun. Jos panttikirjan saajaksi on kirjattu tällainen kolmas henkilö, perustetaan panttioikeus ilmoituksella tälle kolmannelle.<sup>244</sup>

Myös Heikki Majamaa on katsonut, että panttikirjan saajaksi kirjattu voi osoittaa muuhun tahoon, kuin panttivelkojaan.<sup>245</sup> Majamaa kuitenkin näkee asian toisenkin puolen, sillä hänen mukaansa saajamerkinnälle asetettujen *informaatiotavoitteiden* kannalta on ristiriitaista, että sähköisen panttikirjan saajamerkintä kuuluu muulle taholle kuin panttivelkojalle, kun tilannetta verrataan panttioikeuden syntymiselle ja siirrolle asetettuihin edellytyksiin. Myös molemmat

---

<sup>243</sup> Ks. kappale 2.4.1 ja traditiovaatimuksen siirtymisestä maakaariuudistuksella kirjallisiin panttikirjoihin kappaleessa 3.4.

<sup>244</sup> Niemi 2020, s. 175–176.

<sup>245</sup> Majamaa 2017, s. 325.

käräjäoikeudet viittasivat perusteluissaan sähköiselle panttikirjansaajamerkinnälle asetettuihin julkisuustavoitteisiin<sup>246</sup>. Majamaan mukaan saajamerkinnän kuuluminen taholle, joka ei ole enää vakuusvelkoja tai jolla tällaista asemaa ei ole koskaan ollutkaan, ei kuitenkaan vaaranna pätevästi perustetun panttioikeuden haltijan asemaa, kunhan rekisteriin merkitty ja oikea panttioikeuden haltija ovat yksimielisiä rekisterin tilasta. Majamaan mukaan sähköisen panttikirjan saajakirjauksia voidaankin pitää tietyllä tapaa hallintarekisterinä.<sup>247</sup> Rekisterissä on siis sähköisten panttikirjamerkintöjen haltijat eikä välttämättä panttivelkojat.

### 3.5.3 Panttioikeuden siirtämistä vai uuden sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista?

Kuten aikaisemmin on tullut moneen kertaan todettua, kiinteistöpanntauksessa kiinnitys ja panttioikeuden perustaminen on erotettu toisistaan. Toistaan on erotettu myös panttikirjan *antaminen* ja *luovuttaminen*. Panttikirjan antaminen aktualisoituu kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä, ja panttikirjan luovuttaminen on julkivarmistustoimi, jolla panttioikeus saa sille ominaisen tehokkuuden kolmansia kohtaan. On muistettava, että panttikirjan luovuttaminen voi tapahtua jo kiinnitystä vahvistettaessa. Mikäli kiinnityksen hakija on hakemukseensa panttikirjan saajan merkinnyt, *osoitetaan* sähköinen panttikirja kiinnityksen vahvistamisessa panttikirjan saajalle (MK 16:8a.1, MK 16:4.3, MK 17:2.3).

Maakaari viittaa panttioikeuden saamisessa *panttioikeuden syntymiseen* (MK 17:2). *Panttioikeuden perustamiseen* sisältyy puolestaan maakaaren mukaan sekä kiinnitys että panttikirjan luovuttaminen velkojalle (MK 15:2.1). Edellisessä Kiinnitysluottopankkia koskevassa tapauksessa panttioikeus oli alun perin *perustettu* velkojana toimineen NPSOyj:n ja pantinantajan välille. Kun sekä NPSOyj:n saaminen, että sitä turvaava panttioikeus oli sopimuksin siirretty Kiinnitysluottopankille, ei periaatteessa uudesta panttioikeuden syntymisestä voida edes puhua koska panttioikeus on jo kertaalleen syntynyt ja panttaus asianmukaisesti julkivarmistettu kirjallisten panttikirjojen hallinnan siirrolla. Tapauksessa ensin panttikirjat ja sen jälkeen sähköiset panttikirjamerkinnät olivat koko ajan pantinantajan tosiasiallisen määräysvallan ulkopuolella, jota traditiovaatimus edellyttää. Perustettu panttioikeus ei ole myöskään missään vaiheessa lakannut. Tässä mielessä näkisin perusteltuna, että Kiinnitysluottopankin ei ole tarvinnut uudelleen julkivarmistaa jo tehokkaasti syntynyttä panttioikeutta, koska Kiinnitysluottopankki ja Siivuliike ovat sopineet sähköisten panttikirjojen ”hallitsemisesta”.

---

<sup>246</sup> Ks. HE 146/2010 vp, s. 19.

<sup>247</sup> Majamaa 2017, s. 326–327.

Tilanne on panttioikeuden syntymisen suhteen täysin toisenlainen, kun kyse on esimerkiksi kiinteistökaupasta, jossa myyjää luotottavan pankin panttioikeus kiinteistöön lakkaa ja ostajaa luotottavan pankin alkaa. Tällöin panttioikeus syntyy uudelleen, jolloin myös panttikirja on siirrettävä panttivelkojan nimiin tai kolmannen nimiin, joka hallitsee panttikirjamerkintää panttivelkojan lukuun. Uuden panttioikeuden syntymisessä edellytetään tietysti myös muiden panttioikeuden edellytysten täyttymistä eli panttaussitoumusta ja saamisoikeuden olemassaoloa. Oikean panttioikeuden haltijan kannalta tilanne on eri myös silloin, kun sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu ja oikea pantinhaltija eivät ole läheisessä suhteessa toisiinsa. Kiinnitysluottopankin tapauksessa Kiinnitysluottopankki ja Sivuliike kuuluivat molemmat samaan pankkikonserniin. Seuraavassa luvussa tarkasteltavien asunto-osakkeiden panttauksen osalta konsernin sisällä tapahtuvaa vakuudella turvautun saatavan siirtoa ei tarvitse julkivarmistaa panttioikeuden siirtymisen näkökulmasta.<sup>248</sup> Toisaalta kolmannen voidaan katsoa joissain tapauksissa myös hallitsevan panttikirjan saajamerkintää kiinteistön omistajan lukuun. Tällöin panttikirja ei ole velan vakuutena. Tällaisessa tapauksessa panttikirjan hallinnan siirtoa uudelle velkojalle on edellytettävä tehokkaan panttioikeuden syntymiseksi.<sup>249</sup>

Sähköisiin panttikirjoihin siirtyminen ei muuttanut asetelmaa, jossa panttikirjan siirtäminen vanhalta panttivelkojalta uudelle panttivelkojalle on panttikirjan haltijan (sähköisen panttikirjan saajaksi kirjatun) vastuulla. Maakaaren mukaan nimittäin uusi sähköisen panttikirjan saaja kirjataan saajaksi kirjatun hakemuksesta. Sama pätee myös silloin, kun saajaa koskevia tietoja muutetaan. Saajaksi kirjatun on hakemuksessaan yksilöitävä panttikirja. Siirtohakemus voidaan tehdä esimerkiksi Kiinteistövähdannan palvelussa kohdassa ”Sähköisen panttikirjan siirtohakemus”. Hakemus tulee automaattisesti palvelun kautta vireille ja se siirretään Maanmittauslaitoksen käsiteltäväksi.<sup>250</sup> Toinen vaihtoehto siirron hakemiseen on käyttää paperista siirtolomaketta, jonka voi lähettää Maanmittauslaitokselle sähköpostilla tai postitse.<sup>251</sup>

### 3.5.4 Panttausilmoitus sähköisten panttikirjojen kontekstissa

Maakaaren 17:2.3:n mukaan, ”jos panttikirja on kolmannella henkilöllä, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun pantinsaaja on esittänyt hänelle omistajan kirjallisen todistuksen

---

<sup>248</sup> Ks. kappale 4.5.3.

<sup>249</sup> Kari Niemi Turun yliopisto 3.4.2020.

<sup>250</sup> Kiinteistövähdannan palvelu: Sähköisen panttikirjan siirtohakemus.

<sup>251</sup> Paperisen siirtolomakkeen saa ladattua esimerkiksi: Hae sähköisen panttikirjan siirtoa - Suomi.fi.



panntauksesta”. Virke ilmaisee kiinteistöpanntioikeuden perustamisen panntausilmoituksella eli denuntiaatiolla. Panttikirjalla tarkoitetaan kyseisessä lainkohdassa sekä kirjallista että sähköistä panttikirjaa, sillä ”– mitä kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta säädetään, koskee sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista ja mitä panttikirjan haltijasta säädetään, koskee sitä, joka on viimeksi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi” (MK 17:2.2). Menettely panntausilmoituksen osalta on näin ollen sama oli kyseessä kirjallisen panttikirjan haltija tai sähköisen panttikirjan saaja.

Sekä ensisijainen panntaus että jälkipanntaus voidaan julkivarmistaa panntausilmoituksella. Tästä huolimatta panntausilmoitusta käsitellään oikeudellisessa kirjallisuudessa usein käytännössä jälkipanntauksen kannalta.<sup>252</sup> Panntausilmoitusta käytetään silloin, kun sähköinen panttikirja on kirjattu jonkun muun kuin kiinteistön omistajan (yleensä myös velallinen) nimiin. Panntausilmoitus on toimitettava tällöin sille, joka on merkitty sähköisen panttikirjan saajaksi.<sup>253</sup> Tarve jälkipanntaukseen voi syntyä, kun panttivelkojia on useita. Jälkipanntauksessa panttiesine pantataan kahdelle tai useammalle velkojalle siten, että ensipantinsaajalla on paras oikeus panttiesineeseen. Tämä tarkoittaa kiinteistöpanntioikeuden osalta sitä, että kiinnityksen vakuusarvon on oltava riittävän suuri, jotta sillä pystytään kattamaan useamman panttivelkojan saatava.<sup>254</sup> Kuten aikaisemmin kappaleessa 3.1 kävin läpi, kiinteistöpanntioikeudessa kiinnitys määrittää panttikohteen ja kiinnitys voidaan katsoa omaksi panttiesineekseen. Tästä luontevasti seuraa, että jälkipanntioikeus kohdistuu kiinnityksen ylijäävään osaan eli siihen osaan, joka ylittää velkojan saamisen. Kiinnityspanttijärjestelmä tietyllä tapaa kannustaa jälkipanntioikeuksien perustamiseen, sillä jälkipantinsaajat pääsevät paremmalle etusijalle kiinteistöä realisoitaessa, kuin seuraavien kiinnitysten haltijat.<sup>255</sup>

Kiinteistön omistajan tekemä panntausilmoitus voi olla vapaamuotoinen, mutta toissijaisen panttivelkojan on esitettävä panntauksesta kirjallinen todistus. Tämä voi olla esimerkiksi panttivelallisen ja -velkojan välinen panntaussitoumus tai kiinteistönomistajan allekirjoittama

---

<sup>252</sup> Ks. Esim. Niemi 2020, s. 171–191 ja Tammi-Salminen 2015, s. 289–290. Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 93–96.

<sup>253</sup> HE 146/2010 vp, s. 53.

<sup>254</sup> Wuolijoki 2004, s. 1. Kaikki ensipantinsaajan jälkeen samaan panttiesineeseen perustetut panntaukset ovat jälkipantteja. Näitä voidaan kutsua myös toissijaisiksi tai kolmassijaisiksi panntauksiksi riippuen niiden keskinäisestä järjestyksestä.

<sup>255</sup> Jälkipanntioikeuksien perustamiseen on vieläkin kannustavampi Ruotsin omistajankiinnitysjärjestelmä, jossa kiinteistön omistaja saa panttioikeuden kiinnityksen ylijäävään osaan, ellei siihen ole perustettu jälkipanntioikeuksia. Jensen on katsonut, että sähköinen jälkipanntausjärjestelmä voisi hyvinkin olla hyödyllinen jälkipanntauksille. Jensen on katsonut, että omistajankiinnitysjärjestelmä myös laskee jälkipanttien houkuttelevuutta. Ks. Jensen 2016, s. 71.

asiakirja, josta omistajan panttaustahto tulee esille.<sup>256</sup> Vaikka panttausilmoitukselle ei ole asetettu tämän suurempia muotovaatimuksia, tulee sen kuitenkin täyttää KKO 2005:131:ssa asetetut sisältövaatimukset. Panttausilmoituksesta on siten selkeästi käytävä ilmi panttauksen kohde ja pantinsaaja sekä se, että kyseessä on panttaus. Pankkitoiminnassa jälkipantinsaaja pyytää myös tavallisesti ensipantinsaajalta tiedot tämän saatavan määrästä ja sitoumuksen siitä, että ensipantinsaaja myöntää velalliselle lisäluottoa vain jälkipantinsaajan suostumuksesta.<sup>257</sup>

Jälkipanttioikeuden syntyajankohdan ratkaisee se, milloin panttausilmoitus on *saapunut* sähköisen panttikirjan saajalle. Välttämätöntä tehokkaalle jälkipanttioikeudelle ei ole, että panttausilmoituksen saaja olisi ottanut siitä selon tai edes saajan hyväksyntä.<sup>258</sup> Pelkkä panttausilmoituksen *lähettäminen* ei kuitenkaan riitä, vaikka Havansi katsookin, että panttausilmoituksen lähettäjä ei menetä esineoikeudellista suojaansa sen vuoksi, että panttausilmoitus olisi jäänyt saapumatta perille hänestä itsestään riippumattomasta syystä. Havansin mukaan riittävää on, että panttausilmoituksen lähettäjä pystyy todistamaan jälkikäteen lähettämänsä ilmoituksen oikeaksi.<sup>259</sup>

Koska sähköisen panttikirjan käyttäminen eli saajan kirjaaminen on välttämätön edellytys pätevän kiinteistöpananttioikeuden perustamisessa, on ensipantinsaaja tullut kirjata, jotta jälkipantinsaaja voi saada oman panttioikeutensa perustetuksi. Kiinteistöpananttioikeudessa jälkipanttioikeutta eikä myöskään jälkipantti velkojaa kirjata lainhuuto- ja kiinnitysjärjestelmään. Tämä johtuu siitä, että sähköisen panttikirjan saajamerkintä on rinnastettu kirjallisen panttikirjan hallintaan ja sen luovutukseen. Koska alun perin kirjallisia panttikirjoja on annettu kiinnityksestä vain yksi ja sähköiseen panttikirjan saajamerkintä voi olla vain yhden henkilön nimissä, ei kustakin kiinnityksestä annettavaa samaa panttikirjaa voi luovuttaa jälkipantinhaltijalle (saajalle) ennen kuin ensisijaisen pantti velkojan saaminen on lakannut. Muutenhan panttikirja ei enää legitimoisi ensipantinhaltijan asemaa panttioikeuden haltijana. Jälkipantti velkoja voidaan taten kirjata sähköisen panttikirjan saajaksi vasta sen jälkeen, kun panttikirja vapautuu ensipantinhaltijalta. Kirjaus kuvastaa tällöin panttikirjan luovutusta.<sup>260</sup>

---

<sup>256</sup> HE 120/1994 vp, s. 111.

<sup>257</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 275.

<sup>258</sup> Ks. Niemi 2020, 181. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 489. ja Havansi 1996, s. 201.

<sup>259</sup> Havansi 1996, s. 202.

<sup>260</sup> Niemi 2020, s. 186–187.

Kirjallisten panttikirjojen osalta yhtenä *ilmoituksenvaraisen panttauksen* muotona pidettiin aikaisemmin tilannetta, jossa panttikirja oli määrätty tietylle velkojalle kiinnityshakemuksessa (ent. MK 16:4.2). Kirjaamisviranomaisen katsottiin tällöin hallitsevan panttikirjaa velkojan lukuun.<sup>261</sup> Sähköisiin panttikirjoihin siirtymisen myötä panttikirjan hallinta ei voi kuitenkaan olla enää kirjaamisviranomaisella, sillä Maanmittauslaitosta ei kirjata sähköisen panttikirjan saajaksi. Vaikka nykyisessä maakaassa sähköisen panttikirjan saaja voidaankin jo määrätä kiinnityshakemuksessa, on sähköisiä panttikirjoja koskevasta hallituksen esityksestä viittaus edelliseen ilmoituksenvaraiseen panttauksen poistettu (MK 17:2.3 2. virke, 16:4.3).<sup>262</sup>

Edellä Kiinnitysluottopankkia koskevassa tapauksessa käräjäoikeus tuli omissa perusteluissaan siihen tulokseen, että sähköisten panttikirjojen yhteydessä denuntiaatiolla perustettava kiinteistöpanttioikeus voi olla vain jälkipanttioikeus. Myös ensisijainen panttioikeus voi kuitenkin syntyä denuntiaatiolla tilanteessa, jossa sähköisen panttikirjan saajaksi on merkitty jokin kolmas taho. Kyse voi olla esimerkiksi tilanteesta, jossa sähköisen panttikirjan saajaksi on merkitty esimerkiksi vakuusagentti. Sähköinen panttikirja voi periaatteessa olla kenen tahansa muun kuin kiinteistön omistajan tai hänen lähipiirinsä nimissä. Muuten traditiovaatimuksen ei voida katsoa täyttyneen eikä myöskään panttausilmoitus ole tällöin mahdollinen.<sup>263</sup>

---

<sup>261</sup> HE 120/1994 vp, s. 111.

<sup>262</sup> HE 146/2010 vp, s. 51.

<sup>263</sup> Ks. Majamaa 2017, s. 325–326.

## 4 JULKISUUDEN TOTEUTTAMINEN ASUNTO-OSAKKEEN PANTTAUKSESSA

### 4.1 Asuinhuoneiston yksilöinti asunto-osakkeilla ja asumisen järjestäminen muulla tavoin

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOYL) 2.2 §:n mukaan ”asunto-osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä, joka on yhtiön hallinnassa”. Tavallisessa kielenkäytössä puhutaan monesti asuinhuoneiston omistamisesta, mutta kyse on todellisuudessa asunto-osakkeiden omistamisesta, jotka oikeuttavat hallitsemaan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyä asuinhuoneistoa. Suomen asunto-osakeyhtiömuotoinen asumismuoto, jossa rakennuksen hallinta on jaettu asunto-osakkeiden omistuksen perusteella, on kansainvälisesti vertailtuna poikkeuksellinen.<sup>264</sup> Tämän toimivan järjestelmän alkuperä voidaan ajoittaa 1850-luvun jälkipuoliskolle, mutta vasta 1880-luvun loppupuolella alkoi syntyä asunto-osakeyhtiöitä, joissa asukkaat omistivat asunto-osakkeet.<sup>265</sup>

Asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen sijasta esimerkiksi tavallinen kerrostalomuotoinen asuminen perustuu kansainvälisessä katsannossa condominium-järjestelmään, kiinteistön määrittämiseen tai osuuskuntamuotoiseen omistukseen.<sup>266</sup> Yleisimmin kerrostaloasuminen on rakennettu ulkomailla condominium-järjestelmän varaan, jossa jokainen asuinhuoneisto katsotaan omaksi kiinteistöksi. Kiinteistöjen (asuinhuoneistojen) omistajat omistavat tällöin yhteisesti yhdistyksen kautta asuntojen ulkopuoliset tilat, kuten esimerkiksi talon rappukäytävät ja rakenteet. Koska asuinhuoneistot katsotaan kiinteistöiksi, rekisteröidään ne samalla tavoin kuin kiinteistöt. Kiinteistöstatuksesta seuraa myös se, että asuinhuoneistoja voidaan kiinnittämällä käyttää vakuutena. On varottava kuitenkin yhdistämisestä suomalaista kiinteistöjen kiinnittämistä ja ulkomaisia kiinnityksiä toisiinsa.<sup>267</sup> Ruotsissa asuinhuoneistoihin kohdistuva hallintaoikeus perustuu osuuskuntamuotoiseen asumisoikeuteen. Tällainen asumisoikeus voidaan Ruotsissa pantata ilmoituksella, jonka perusteella panttaus merkitään asumisoikeusyhdistyksen asuinhuoneistoluetteloon.<sup>268</sup>

---

<sup>264</sup> Viro luopui asunto-osakeyhtiömallista 1990-luvulla. Viron lisäksi myös ainakin Australiassa ja USA:ssa asunto-osakeyhtiöitä on ollut vähäisessä määrin. Ks. Pekkarinen 2013, s. 35.

<sup>265</sup> Lujanen 2017, s. 8–9. Ks. asunto-osakeyhtiömuotoisen mallin toimivuudesta Pekkarinen 2013, s. 35–37.

<sup>266</sup> Erilaisista kerrostaloasumisen omistusasumismuodoista ks. HE 24/2009 vp. s. 12–13 sekä HE 127/2018 vp, s. 10–16.

<sup>267</sup> Ks. Lujanen 2017, s. 213–233. Ks. myös kiinteistöjen vakuuskäytöstä Saksassa kappale 2.5.4.

<sup>268</sup> HE 127/2018 vp, s. 11–12.

Niiden asunto-osakeyhtiöiden osalta, jotka eivät vielä kuulu huoneistotietojärjestelmään, asunto-osake tai asunto-osakkeiden muodostama osakeryhmä ilmenee sekä osakekirjasta, jonka asunto-osakeyhtiön on tullut vanhan asunto-osakeyhtiölain (VAsOYL) 2:6.1:n perusteella antaa, että asunto-osakeyhtiön ylläpitämästä osakeluettelosta. Samasta osakeryhmästä annettuja osakekirjoja on voinut olla vain yksi, sillä osakekirja on painettu sellaisessa painolaitoksessa, jossa on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto ja turvajärjestelmä, mitkä ovat estäneet useamman osakekirjan painatuksen samasta osakeryhmästä.<sup>269</sup> 1.1.2019 jälkeen perustettujen asunto-osakeyhtiöiden asunto-osakkeista ei enää anneta osakekirjoja, vaan osakkeiden tiedot rekisteröidään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän osakehuoneistorekisterin osakeluetteloon.<sup>270</sup> Osakekirjan sijasta osakehuoneistorekisterissä käytetään osakeryhmätunnusta yksilöimään tietty osakeryhmä. Osakeryhmä on 16 merkkiä sisältävä sarja ja se koostuu numeroista ja aakkosista.<sup>271</sup>

#### 4.2 *Mihin asunto-osakkeiden panttaus kohdistuu?*

Aiemmin kiinteistön vakuuskäytön osalta selvitin, mihin kiinteistöpanntaus kohdistuu.<sup>272</sup> Samanlainen tarkastelu on myös aiheellinen asunto-osakkeiden panttausta tutkittaessa. Panttikohteen yleiset kelpoisuusvaatimukset ja esineoikeudellinen yksilöintiperiaate soveltuvat yhtä lailla asunto-osakkeiden panttaukseen.<sup>273</sup> Asunto-osakeyhtiöoikeudellisesti kyse on ennen kaikkea ”osakeryhmän jakamattomuuden periaatteesta”. Tämän mukaan saman huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet muodostavat osakeryhmäkokonaisuuden, joka voidaan jakaa vain asunto-osakeyhtiölain mukaisissa erikoistilanteissa.<sup>274</sup> Jakamiskielto ilmaistaan välillisesti AsOYL:n 2:4.2:ssa, jonka mukaan ”samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon”. Osakeryhmän jakamattomuuden periaatteen sisältöä on myös täsmennetty tarkemmin korkeimman oikeuden käytännössä.<sup>275</sup>

---

<sup>269</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 42.

<sup>270</sup> Ennen 1.1.2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelot on siirrettävä huoneistotietojärjestelmään viimeistään 31.12.2023 mennessä. Ennen 1.1.2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden on lisäksi mitätöitävä osakekirjansa 10 vuoden sisällä osakeluettelon siirrosta. Ennen huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoa asunto-osakeyhtiön hallituksella oli velvollisuus ylläpitää osakeluetteloa AsOYL:n 2:12:n mukaisesti. Ks. osakeluettelon siirrosta Osakehuoneistorekisteri. Osakeluettelon siirto.

<sup>271</sup> Ks. Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 8.

<sup>272</sup> Ks. kappale 3.1.

<sup>273</sup> Ks. Kiinteistöpanntioikeuden osalta kappale 3.1.

<sup>274</sup> Pönkä 2017, s. 277.

<sup>275</sup> Ks. KKO 2004:91 ja 2017:2.

Asunto-osakkeen jakaminen ja yhdistäminen edellyttävät käytännössä aina sekä yhtiöjärjestykseen tehtäviä muutoksia että osakeryhmän muuttamista.<sup>276</sup> On kuitenkin todettava, että asunto-osakkeen jakamattomuuden periaatteen mukainen kieltä jakaa asuinhuoneisto useisiin pantattaviin osiin ei ole esteenä osakeryhmän *määräosaiselle yhteisomistukselle*. Tällainen määräosainen yhteisomistus ei silti tarkoita, että tilanteessa, jossa asunto-osakkeita on 10, A ja B omistaisivat kumpikin 5 osaketta. Määräosainen yhteisomistus kohdistuu jokaiseen näistä kymmenestä osakkeesta siten, että A:n ja B:n voidaan ajatella omistavan jokaisen osakkeen yhteisesti 50 %:n omistusosuudella, elleivät he ole sopineet toisenlaisista omistusosuuksista eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958, YhtOmL) 2.1 §:n mukaisesti.<sup>277</sup> Asunto-osakkeiden yhteisomistaja voi näin ollen pantata oman määräosuutensa asunto-osakkeista eikä panttaus kohdistu vain osaan osakkeista, vaan kaikkiin osakeryhmän osakkeisiin tietyllä määräosuudella.<sup>278</sup>

Ennen huoneistotietojärjestelmään siirtymistä oli siis selvää, että asunto-osakkeiden panttaus kohdistui koko osakekirjaan ja sen mukaiseen osakesarjaan, sillä AsOYL:n 2:4.2 kieltää osakkeiden panttaamisen erikseen.<sup>279</sup> Pelkästään huoneistotietolain lain kirjainta tutkimalla voisi kuitenkin tulla siihen päätelmään, että laki antaisi mahdollisuuden kohdistaa panttaus yksittäisiin asunto-osakkeisiin. Huoneistotietolain 6.1 §:ssä puhutaan nimittäin *osakkeen panttauksesta* osakehuoneistorekisteriin tehtävällä kirjauksella panttinsaajan hakemuksesta. Saman lain 4.1 §:n mukaan ”Maanmittauslaitos kirjaa *osakkeen saannon ja panttauksen* sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen”. HTL:n 12.2 § puolestaan antaa mahdollisuuden *osakkeen luovutukseen ja panttauksen* useammalle. Maanmittauslaitoksen omat internetsivut viittaavat kuitenkin hieman toisenlaiseen ratkaisuun. Niiden mukaan ”panttaus voidaan rekisteröidä *osakehuoneistoon* sen koko arvosta tai euromääräisesti rajattuna”.<sup>280</sup> Myös Maanmittauslaitoksen huoneistokirjaamisen käsikirjan mukaan panttaukset

---

<sup>276</sup> Pönkä 2017, s. 279.

<sup>277</sup> Ks. Pönkä 2017, s. 280 sekä Nevala 2016 s. 18.

<sup>278</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 91.

<sup>279</sup> Asunto-osakkeiden omistusta ja panttausta sähköisessä rekisterissä selvittäneen työryhmän selvityksessä panttaus suunniteltiin toteutettavan osakeryhmän kohdalle merkittävästä panttioikeudesta, joka viittaa siihen, että ainakin sähköisen asunto-osakepanttijärjestelmän suunnitteluvaiheessa panttaus olisi edelleen kohdistunut koko osakeryhmään eikä oikeustilaan olisi tältä osin aiottu muuttaa. Toisaalta samaisessa selvityksessä järjestelmän yhtenä vaihtoehtona on esitetty, että ensisijaisen pantinhaltija ns. kirjattaisiin ”ylimmäiseksi pantinhaltijaksi” ja muut asunto-osakkeen pantinhaltijat tämän ensipanttinsaajan jälkeen. Selvityksessä ei täsmennetä kuitenkaan sitä, onko kyseessä samaan asunto-osakkeeseen kohdistuva panttaus vai ei, Ks. Patentti- ja rekisterihallituksen julkaisuja 1/2004, s. 9–10 ja s. 29 sekä s. 24.

<sup>280</sup> Maanmittauslaitos. Käytä osakehuoneistoa lainan vakuutena.

kohdistuvat samaan *osakeryhmään*.<sup>281</sup> Nämä viittaisivat siihen, että panttaus olisi edelleen mahdollista rekisteröidä vain koko osakeryhmään eikä yksittäisiin osakkeisiin osakeryhmässä. Lainsäätäjän tarkoituksena tuskin on ollut muuttaa AsOYL:n 2:4.2 mukaista osakeryhmän jakamiskieltoa, jonka mukaan panttaus voi kohdistua vain koko osakeryhmään eikä yksittäiseen osakkeeseen, ellei tämä yksittäinen osake tuota asunto-osakeyhtiölain mukaista oikeutta hallita koko asuinhuoneistoa. Huoneistotietolain sanamuodon harhaanjohtavuus nostettiin esiin osakkeiden saannon kirjaamisessa jo huoneistotietolakia säädettäessä, mutta lakia ei kuitenkaan tältä osin muutettu alkuperäisestä.<sup>282</sup> Asunto-osakkeita ei voi näin ollen pantata siten, että osakehuoneistorekisteriin kirjattaisiin panttaus kohdistumaan esimerkiksi sadan osakkeen osakeryhmässä osakkeisiin 1–30.

#### *4.3 Panttaus ja jälkipanttaus osakekirjalla ja osakehuoneistorekisterissä*

Kun asunto-osakkeista on olemassa osakekirja, sovelletaan asunto-osakkeiden panttaukseen vanhan asunto-osakeyhtiölain (ennen 28.12.2018 asunto-osakeyhtiölakiin tehtyjä muutoksia, VAsOYL) 11 §:ää (voimaanpanolain 10 §), jonka mukaan osakekirjan panttaukseen sovelletaan juoksevia velkakirjoja koskevia velkakirjalain säännöksiä. Näiden säännösten lähtökohtana on, että osakekirjan hallinta on edellytyksenä sivullisiin kohdistuville oikeusvaikutuksille (VAsOYL 2:11 § ja VKL 13, 14 ja 22 §). Asunto-osakkeiden panttauksessa osakekirjalla on siten merkittävä rooli, silloin kun osakekirja on olemassa. Kuten edellä todettiin osakekirjan hallinta tuottaa oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin, joten osakekirja on luovutettava julkivarmistustoimenpiteenä pantinsaajan hallintaan.<sup>283</sup> Tältäkin osin on kuitenkin riittävää, että pantinantajan tosiallinen määräysvalta osakekirjaan lakkaa, joten osakekirja voi olla säilytettävänä esimerkiksi pantinsaajan pankissa.<sup>284</sup> Osakekirjan tradition lisäksi ei edellytetä muita toimenpiteitä, kuten esimerkiksi ilmoitusta asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Luonnollisesti silloin, kun osakekirja on jo ennestään kolmannen hallussa, ei osakekirjan luovutus pantinsaajalle ole mahdollista. Tällaisessa tilanteessa sivullisiin nähden tehokas panttaus edellyttää kauppakaaren

---

<sup>281</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 48.

<sup>282</sup> Patentti- ja rekisterihallitus esitti hallituksen esityksen luonnosversiota koskevassa lausunnossaan huolensa siitä, ”tulisiko selvyiden vuoksi lain tekstiä [HTL 2:4 §] muuttaa niin, että Maanmittauslaitos kirjaa osakeryhmän saannon. Tällöin voitaisiin välttää mahdollinen väärinymmärrys siitä, että osakeryhmän osakkeita voidaan luovuttaa ilman että luovutus koskee koko osakeryhmää”. Ks. Patentti- ja rekisterihallitus 2018, s. 2.

<sup>283</sup> HE 127/2018 vp, s. 8. Osakekirjamuotoinen panttaus on luettavissa käteispanntaukseen. Osakekirjan luovutuksen lisäksi panttausosapuolten välillä on oltava myös panttaussitoumus, jossa on yksilöity pantattava asunto-osake tai asunto-osakeryhmä, mikäli pantattavia asunto-osakkeita on enemmän kuin yksi.

<sup>284</sup> Ks. kappale 2.4.1 ja vastaavasti mitä sanottu kiinteistöpanntauksen osalta panttikirjojen yhteydessä kappaleissa 3.4 ja 3.5.

mukaista panttausilmoitusta ensipantinsaajalle (KK 10 luvun 1 §:n 2 momentti). Panttausilmoituksen voi tehdä sekä pantinomistaja että panttivelkoja samalla tavoin kuin kiinteistön panttauksessakin.<sup>285</sup>

Tilanteessa, jossa ei ole olemassa mitään kirjallista tai kuvitteellista sähköistä osakekirjaa, ei mitään hallinnan luovutusta voi tapahtua. Osakekirjan puuttumisesta ja osakeluettelon ylläpidon siirtymisestä Maanmittauslaitokselle myös loogisesti seuraa, että panttausilmoituksen tekeminen asunto-osakeyhtiölle ei ole käytännöllisesti katsoen mahdollista.<sup>286</sup> Huoneistotietojärjestelmän myötä panttauksen kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin onkin korvannut osakekirjan hallinnan siirron asunto-osakkeiden panttauksen julkivarmistustoimenpiteenä. Oikeusvaikutuksiltaan panttauksen rekisteröinti osakehuoneistorekisteriin vastaa osakekirjan hallinnan siirtoa.<sup>287</sup>

Osakehuoneistorekisterin myötä panttausilmoitus julkivarmistustoimenpiteenä on kokonaan poistunut käytöstä. Kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin onkin ainoa mahdollinen julkivarmistustapa osakehuoneistorekisteriin siirrettyjen asunto-osakkeiden panttauksissa. Sanottu koskee sekä ensisijaisia että toissijaisia panttauksia. Päätelmää tukee sekä hallituksen esitys että huoneistokirjaamisen käsikirja.<sup>288</sup> Myös lakivaliokunnan lausunnon mukaan ”kaikki samaan asunto-osakkeeseen kohdistuvat panttaukset merkitään osakehuoneistorekisteriin.”<sup>289</sup> Huoneistotietolakia on näin ollen tulkittava siten, että sivullisiin nähden tehokas panttaus sekä jälkipanttaus edellyttävät rekisterimerkintää eikä panttausilmoitus ole julkivarmistustoimenpiteenä mahdollinen kummankaan panttauksen osalta.

Julkivarmistustoimenpiteen vaihtuminen sähköiseen rekisteröintiin ei ole tapahtunut ilman kritiikkiä. Tämä kritiikki näyttää ainakin joiltain osin kohdistuneen panttauksen osapuolten velvollisuuksiin. Esimerkiksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry kiinnitti lausunnossaan huomiota siihen, että ennen julkivarmistustavan muutosta asuntovälittäjä kykeni julkivarmistamaan

---

<sup>285</sup> Hytti – Mäkinen – Pitkänen – Riihimäki 1993, s. 94.

<sup>286</sup> HE 127/2018 vp, s. 47. Vrt. kiinteistöpanttaukseseen, jossa sähköinen panttikirja luovutetaan julkivarmistustoimenpiteenä pantinsaajalle. Mitään panttikirjaa ei tässäkään ole olemassa, mutta silti sähköisen panttikirjan saajamerkinnän kirjaaminen pantinsaajalle katsotaan panttikirjan luovutukseksi. Ero juontaa juurensa myöhemmin esitettävään sähköisen panttikirjan ja pantinsaajakohtaisen asunto-osakkeen panttausrekisteröinnin luonteen erilaisuuteen. Huoneistokirjaamisen käsikirjassa panttauksen kirjaamista pidetään kuitenkin vastaavana toimenpiteenä kuin osakekirjan luovutusta pantinsaajan haltuun. Julkivarmistuksen ja sen oikeusvaikutusten näkökulmasta näin onkin, mutta todellisuudessa panttauksen kirjaaminen tai sen muuttaminen eivät ole kuvitteellisen tradition kirjaamista.

<sup>287</sup> HE 127/2018 vp, s. 42 ja Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 20 ja s. 45.

<sup>288</sup> HE 127/2018 vp, s. 49 ja s. 77 sekä Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 47.

<sup>289</sup> Ks. LaVL 26/2018 vp, s. 5.



asunto-osakkeeseen kohdistuvan jälkipanttioikeuden. Kyse on tässä tapauksessa asunto-osakkeiden maksuehtoisista kaupoista eli tilanteista, joissa ostaja maksaa vain osan kauppahinnasta ja omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta myöhemmin. Ostaja tarvitsee tällöin panttioikeuden maksamansa kauppahinnan osan turvaamiseksi. Panttaus on luonteeltaan yleensä jälkipanttaus, sillä ensisijainen pantinsaaja on myyjän pankki, joka on saanut vakuuden myöntämälleen asuntolainalle. Aikaisemmin asuntovälittäjä kykeni hoitamaan panttausilmoituksen jo etukäteen myyjän pankille. Siirtyminen jälkipanttioikeuden kirjaamiseen merkitsee Keskusliiton mukaan muutosta asuntokaupan osapuolten oikeusturvaan, kun panttauksen tehokkuus on osapuolten itsensä vastuulla.<sup>290</sup> Ottaen huomioon yksityishenkilöiden juridisen osaamisen ja välittäjien roolin asuntokaupassa, olisi mielestäni perusteltua, että kiinteistövälittäjillä olisi pääsy rekisteriin tekemään kirjauksia osapuolten puolesta.

#### *4.4 Panttauksen rekisteröimiseen vaadittava suostumus*

Huoneistotietolain 6.1 §:n mukaan panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta. Tämä poikkeaa siitä yleisestä lähtökohdasta, jonka mukaan panttikohteen panttausvalta on pantin omistajalla.<sup>291</sup> Omistajan panttausvallan vaatimus kuitenkin täytyy, sillä ”[panttauskirjauksen] edellytyksenä on osakehuoneistorekisteriin kirjatun omistajan suostumus tai muu selvitys pantinhakijan oikeudesta” (HTL 6.1 §). Omistajalta vaadittava suostumus näyttänee tarkoituksellisesti jätetyn avoimeksi, sillä rekisteröintijärjestelmä on suunniteltu sen varaan, että tulevaisuudessa omistaja antaisi suostumuksensa pääsääntöisesti sähköisesti ja vahvaa tunnistautumista käyttäen suostumusta varten rakennettavassa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.<sup>292</sup> Lakia suunniteltaessa suostumussäännös haluttiin tämän vuoksi kirjoittaa toimipaneutraalisti ja jättää Maanmittauslaitoksen kirjaamiskäytännön varaan.<sup>293</sup> Vaihtoehtona sähköisesti annettavalle suostumukselle on huoneistokirjaamisen käsikirjan mukaan

---

<sup>290</sup> Keskusliitto on pitänyt lausunnossaan hyvänä, että huoneistotietojärjestelmään siirtymisen myötä asunto-osakkeen vakuuskäytön nykytila säilytettäisiin mahdollisimman pitkälle. Keskusliiton mukaan sääntelyn tulisi kuitenkin olla mahdollisimman yhtenäinen kiinteistökirjaamista koskevan sääntelyn kanssa. Ks. tarkemmin Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n (KVKL) asiantuntijalausunto 1.10.2018, s. 3 sekä Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n (SKVL) asiantuntijalausunto 1.10.2018, s. 2. Myös Asianajajaliitto korosti lausunnossaan, että huoneistotietolakia soveltavat käytännössä yksityishenkilöt, joilta saattaa puuttua asiaan tarvittava juridinen osaaminen. Ks. Asianajajaliiton asiantuntijalausunto 1.10.2018, s. 3.

<sup>291</sup> HE 127/2018 vp, s. 47.

<sup>292</sup> Tutkielman kirjoitushetkellä sähköiset järjestelmät suostumuksille eivät ole vielä valmiit. Maanmittauslaitos arvioi, että panttaamisen rekisteröintiin vaadittavan sähköisen suostumuksen antaminen onnistuu yksityishenkilöiden osalta vuonna 2021 ja organisaatiolle suostumuksen antaminen sähköisesti tulee mahdolliseksi vuonna 2021. Ks. Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 45.

<sup>293</sup> HE 127/2018 vp, s. 38 ja 45.

panttaussitoumusjäljennös, panttauksen rekisteröintihakemuksen allekirjoitus sekä erillinen hakemukseen liitettävä kirjallinen suostumus. Näiden aitous on mahdollista tarkistaa kuulemalla pantinantajaa. Kuuleminen ei ole kuitenkaan tarpeellinen, mikäli panttaussitoumusjäljennöksen tai suostumusasiakirjan on lähettänyt suomalainen pankki.<sup>294</sup>

On huomattava, että rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan määräämisvaltaa voi HTL:n 12 §:n 2 momentti huomioon ottaen rajoittaa myös HTL:n 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteriin ehdollisena kirjattu saanto. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että tällaisessa tilanteessa panttauksen kirjaaminen ennen lopullisen saannon kirjaamista edellyttää paitsi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumusta, mutta myös osakkeen ehdollisen luovutuksensaajan suostumuksen. Tilanteessa, jossa vakuudella turvattu asuinhuoneisto luovutetaan uudelle osakkeenomistajalle, panttioikeuden kirjaamisen edellytyksenä on, että luovutuksensaaja on ensin kirjattu osakkeenomistajaksi. Vasta tämän jälkeen hänen suostumuksensa on pätevä. Jos luovutuksensaajan saanto on ehdollinen ja saannon kirjaamista koskeva hakemus jätetään lepäämään, myös suostumukseen perustuva panttioikeuden kirjaamista koskeva hakemus jätetään lepäämään. Saanto kirjataan näin ollen ennen panttausta.<sup>295</sup> Muuta selvitystä hakijan oikeudesta voidaan tarvita tilanteissa, joissa rekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumusta ei ole mahdollista saada. Tällaisissa tapauksissa on kyse osapuolten välisestä riitatilanteesta. Muuna selvityksenä pidetäänkin hallituksen esityksen mukaan lähinnä tuomioistuimen lainvoimaista tuomiota.<sup>296</sup>

#### 4.5 *Panttauksen kirjaamisen oikeudellinen luonne*

##### 4.5.1 Mitä panttauksesta kirjataan osakehuoneistorekisteriin?

Käsittelen tässä kappaleessa osakehuoneistorekisteriin kirjattavan panttauskirjauksen sisältöä sekä sen oikeudellista luonnetta. Tämän selvittäminen on ensinnäkin tärkeää 5 luvussa tehtävän vertailun vuoksi. Kuten jo sähköisten panttikirjamerkintöjen luonteen osalta huomattiin, vaikuttaa kirjauksen oikeudellinen luonne myös siihen, milloin kyse on uuden panttioikeuden syntymisestä ja milloin jo syntyneen panttioikeuden siirtämisestä. Huoneistotietolain mukaan asunto-osakkeiden panttauksessa *panntaus* kirjataan osakehuoneistorekisteriin (6 § ja 12.3 §). Tämä panttauskirjaus sisältää tiedon pantinsaajasta sekä pyydettyä panttivastuun

---

<sup>294</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 45.

<sup>295</sup> HE 127/2018 vp, s. 48.

<sup>296</sup> Ibid.

enimmäismäärästä (HTL 6.1 §). Pelkästään näiden perusteella ei kuitenkaan vielä pystytä suoraan päättämään, onko kirjauksessa kyse enemmänkin panttioikeuden olemassaoloa osoittavasta merkinnästä vain pantinsaajaa osoittavasta merkinnästä.

Asiaa ei helpota se, että hallituksen esityksessä puhutaan useaan otteeseen panttioikeuden kirjaamisesta. Tällaisesta aineellisesta panttioikeuden kirjaamisesta, joka osoittaisi panttioikeuden olemassaolon, ei ole kuitenkaan kyse, sillä osapuolten välillä on oltava myös panttioikeuden perustava panttaussopimus. Tätä panttaussopimusta, saati mitään muutakaan päävelkaa koskevia tietoja tai näihin liittyviä asiakirjoja ei kuitenkaan kirjata eikä niitä edes tarvitse esittää Maanmittauslaitokselle.<sup>297</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirjan mukaan panttauskirjaus ei ole siten saatava- eikä myöskään panttaussitoumuskohmainen. Tämä tulee esille myös siinä, että vain yksi panttauskirjaus riittää, vaikka pantinsaajalle olisi annettu useita panttaussitoumuksia ja asunto-osakkeet vastaisivat useista pääsaatavista.<sup>298</sup> Osapuolille on kuitenkin luotu mahdollisuus kirjata pantinsaaja useammille eri etusijoille, mikäli pantinantaja ja pantinsaaja pitävät tällaista tarpeellisena.<sup>299</sup>

Pantinsaajakohtaisen merkinnän puolesta puhuu myös se, että hallituksen esitystä huoneistotietolaiksi sekä itse huoneistotietolakia muutettiin aikaisemmasta hallituksen esityksen luonnosversiosta<sup>300</sup>. Luonnosversion ja suunnitellun aikaisemman huoneistotietolain 6 §:n perusteella panttauskirjauksessa olisi voinut ollut kyse panttioikeuden kirjauksesta, sillä panttauskirjaus piti luonnoksen mukaan sisällään tiedot kirjattavasta oikeudesta ja sen syntyhetkestä sekä tiedot pantinantajasta ja pantinsaajasta. Säädöstasolla kirjauksessa suunniteltiin mainittavaksi panttaussitoumuksen ja -suostumuksen yksilöivät tiedot, pantinsaaja sekä panttivastuun rajoitus.<sup>301</sup>

---

<sup>297</sup> Esimerkiksi panttaussitoumus voi kuitenkin toimia osoituksena omistajan suostumuksesta. Ks. HE 127/2018 vp, s. 48.

<sup>298</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 45

<sup>299</sup> Majamaa 2020, s. 934.

<sup>300</sup> Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneistotietojärjestelmää koskeväksi lainsäädännöksi luonnos 23.3.2018.

<sup>301</sup> Luonnos 23.3.2018, s. 35 ja HTL suunniteltu 6 §. HTL 6 §:n panttaussitoumuksen yksilöimisestä vaadittavista tiedoista suunniteltiin alun perin vastaamaan arvo-osuustileistä annetun lain 6 §:n 2 momenttia, jossa on myös vaatimus panttaussitoumuksen mainitsemisesta. Ks. Luonnos 23.3.2018, s. 38. Arvo-osuuden panttauksessa panttaus kirjataan arvo-osuustilille. Arvo-osuusjärjestelmässä kyse on panttioikeuden kirjaamisesta ja panttaus kirjataan koko arvo-osuustilille. Järjestelmä pyrittiin rakentamaan mahdollisimman pitkälle samojen periaatteiden varaan kuin arvopaperien panttauksissa. Arvo-osuustilille ei kirjata osakehuoneistorekisterin tavoin useampia panttauksia, joilla olisi eri etusija, vaan jälkipanttauksset julkivarmistetaan panttausilmoituksella ensipantinsaajalle. Arvo-osuusjärjestelmä eroaa näin ollen tässä suhteessa osakehuoneistorekisteristä, jossa myös jälkipanttauksset kirjataan. Toisaalta näidenkin merkintöjen osalta tullaan kirjausten erilaiseen luonteeseen asunto-osakkeen panttausmerkinnän ollessa pantinsaajakohtainen ja arvo-osuuksien puolestaan panttioikeusperusteinen kirjaus. Hallituksen esityksessä jälkipanttauksen rekisteröimiskieltoa perusteltiin sillä, että järjestelmässä ei haluttu ottaa riskiä siitä, että arvo-osuuksien panttauksissa ajaututtaisiin samanlaiseen velkakiinnitysperusteiseen hypoteekkijärjestelmään kuin kiinteistöjen panttauksessa, joka todellisuudessa oli kahden velkakirjan järjestelmä ennen uuden

Lopullisesta HTL 6 §:stä ja sitä koskevasta hallituksen esityksestä jätettiin kuitenkin pois maininta panttaussitoumuksen yksilöivistä tiedoista ja jäljelle jäi vain vaatimus pantinsaajasta sekä mahdollisesta panttivastuun enimmäismäärästä.

Pantinsaaja on yksilöitävä kirjauksessa riittävällä tavalla. Riittävä yksilöintivaatimus ei kuitenkaan edellytä pantinsaajien mainitsemista nimeltä. Hallituksen esityksen antaman esimerkin mukaan panttauskirjausta voi hakea esimerkiksi joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetun lain (574/2017, agenttilaki) mukaisesti vakuutta hallinnoiva joukkolainanhaltijoiden edustaja, jolloin pantinsaajaksi kirjattaisiin kysymyksessä olevan joukkolainan haltijat.<sup>302</sup> Tällaista kirjausta voidaan kuitenkin pitää agenttilain tarkoituksen vastaisena, minkä lisäksi panttauskirjauksen luonteen ollessa enemmänkin pantinsaajakohtainen kuin saatavakohtainen, olisikin Majamaan mielestä parempi, että kysymyksessä olevan joukkolainan haltijoiden sijasta kirjattaisiin heidän edustajansa nimi.<sup>303</sup>

Rahoitusjärjestelyiden kannalta panttauskirjauksen pantinsaajakohtaisuudella on olennainen merkitys, sillä rahoitusjärjestelyissä on useita velkojia, joiden saatavia sama vakuus turvaa. Koska panttauskirjaus ei ole saatavakohtainen, on merkitystä Majamaan mukaan annettava vain rekisterimerkinnän olemassaololle. Tämän perusteella on riittävää, että vakuutta hallinnoi vain yksi taho, jolloin todelliset pantinsaajat voivat jäädä tuntemattomiksi. Tällainen tietysti edellyttää, että panttivelkojen välillä on sovittu riittävän tarkasti, missä järjestyksessä vakuudella turvatut saatavat katetaan. Selvää kuitenkin on, että tilanteissa, joissa panttivelkojilla ei ole yhteistä pantinsaajaksi kirjattua edustajaa, on jokaisen panttivelkojan itse haettava pantinsaajakirjausta osakehuoneistorekisteriin panttauksen julkivarmistukseksi.<sup>304</sup>

Panttauskirjaus voi sisältää pantinsaajan lisäksi myös panttivastuun enimmäismäärän euroissa. Tämä rajoittaa sitä esinekohtaista vastuuta, josta asunto-osake voi olla vakuutena pantinsaajalle. Enimmäismäärä kirjataan kuitenkin vain pantinsaajan pyynnöstä. Mikäli hakija ei mainitse enimmäismäärää hakemuksessaan, on asunto-osake lähtökohtaisesti panttina koko arvostaan. Tällöin panttivastuuta rajoittaa vain pantilla turvatun päävelan määrä. Mahdollisen

---

maakaaren voimaantuloa. On huomattava, että nämäkin perustelut ovat joiltakin osin menettäneet merkityksensä, sillä uuden maakaaren myötä kiinteistöpanntauksessa ei ole enää velkakiinnitystä, jolla velkoja saisi panttioikeuden kiinteistöön kiinnityksen tultua vahvistetuksi ilman erillistä julkivarmistustoimenpidettä. Ks. tarkemmin HE 104/1990 vp. ja HE 136/1993 vp.

<sup>302</sup> HE 127/2018 vp, s. 48.

<sup>303</sup> Ks. perusteluista enemmän Majamaa 2020, s. 934.

<sup>304</sup> Ks. näistä tarkemmin Majamaa 2020, s. 939–940.

enimmäismäärän kirjaus perustuu hallituksen esityksen mukaan tilanteeseen, jossa asunto-osakkeet pantataan usealle eri taholle. Toissijaiset pantinsaajat voivat luottaa tällöin siihen, että ensisijaisten pantinsaajien saatavien maksuun käytetään enimmillään se, mitä rekisteriin on merkitty.<sup>305</sup>

#### 4.5.2 Pantinsaajamerkinnän oikeusvaikutukset ja panttausten etusijat

Käyn tässä kappaleessa läpi osakehuoneistorekisteriin tehtyjen pantinsaajamerkintöjen etusijajärjestyksen määräytymistä ja merkintöjen oikeusvaikutuksia. Tarkastelen vain tilanteita, joissa asunto-osake pantataan useammalle eri taholle. Mahdollista myös on, että pantinantaja panttaa osakkeen, vaikka hänellä ei ole ollut oikeutta määrätä siitä. Tällaisen vaihtoehdon olen kuitenkin jättänyt tämän kappaleen ulkopuolelle.

Huoneistotietolain 12.2 §:n mukaan, ”jos osake luovutetaan tai pantataan useammalle, osakehuoneistorekisteriin kirjattu saanto tai panttaus saa etusijan kirjaamattomaan tai myöhemmin rekisteriin kirjattuun saantoon tai panttauksen nähden. Aikaisempi saanto tai panttaus saa kuitenkin etusijan myöhempään saantoon tai panttauksen nähden, jos myöhempään saantoon tai panttauksen vetoava tiesi taikka hänen piti tietää aiemmasta saannosta tai panttauksesta. Jos panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, sitä noudatetaan”.

Panttausten etusijajärjestys voi edellä mainitun säännöksen perusteella määräytyä kolmella eri perusteella. Pääsääntönä on, että kirjattu panttaus saa etusijan sellaiseen panttauksen nähden, jota ei ole kirjattu tai joka kirjataan vasta myöhemmin. Kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun panttaushakemus on merkitty vireille tulleeeksi, kunhan hakemus hyväksytään. Huoneistotietolain mukaan hakemuksesta on tehtävä merkintä viipymättä sen tultua vireille (HTL 10.1 §). Hakemusten ratkaisupäivällä ei näin ollen ole merkitystä etusijan kannalta, vaan ratkaisevaa on kirjaamishakemuksen vireille tulomerkinnän ajankohta.<sup>306</sup> On huomattava, että sähköisesti tulleet hakemukset merkitään vireille tulleeiksi jo hakemuksen saapumishetkellä, mutta postitse tulneiden hakemusten osalta asiaan vaikuttaa samanaikaisesti tulneiden hakemusten määrä, jolloin hakemusta ei välttämättä kyetä merkitsemään vireille tulleeeksi samana päivänä.<sup>307</sup>

---

<sup>305</sup> HE 127/2018 vp, s. 48.

<sup>306</sup> HE 127/2018 vp, s. 55.

<sup>307</sup> HE 127/2018 vp, s. 52.

HTL 12.3 §:n mukaan panttaus ei sido pantinantajan velkojia, ellei panttausta ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. On siis selvää, että tehokkaalta panttaukselta edellytetään julkivarmistusta. Edellisessä kappaleessa todetusta kirjauksen pantinsaajakohtaisuudesta ja siitä, että Maanmittauslaitos ei tutki eikä edellytä panttaussopimuksen toimittamista panttauskirjauksen hakemuksen yhteydessä seuraa, että panttaus voidaan julkivarmistaa, eli pantinsaaja voidaan kirjata, jo ennen panttauksen perustavaa panttaussitoumuksen antamista. Panttaus ei kuitenkaan saa suojaa velkojia kohtaan ennen panttaussitoumuksen antamista, vaikka kirjaus olisikin tehty tätä aiemmin. Tällaisissa tilanteissa panttaus on siis tehokas vasta panttaussopimuksen tultua voimaan.<sup>308</sup> Tämä puolestaan vaikuttaa panttausten etusijajärjestystä määrittäviin säännöksiin, sillä kirjaukseen perustuvasta pääsäännöstä voidaan myös poiketa.

Tällainen poikkeaminen on mahdollista kuitenkin vain tietyillä edellytyksillä, jolloin ei vielä kirjattu panttaus saa etusijan kirjattuun panttaukseseen nähden. Poikkeamiselle on asetettu kaksi eri vaatimusta. Ensinnäkin kirjauksen perusteella etusijalla olevan panttauksen kanssa kilpailevan panttauksen on oltava oikeusperustaltaan vanhempi kirjattuun panttaukseseen nähden. Toiseksi kirjattuun ja oikeusperustaltaan myöhempään panttaukseseen vetoava tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää aikaisemmasta panttauksesta.<sup>309</sup> Hallituksen esitys viittaa näissä tapauksissa panttauksen oikeusperustaan ja panttauksen syntymiseen. Panttaus voi olla oikeusperustaltaan myöhempi, jos panttaussitoumus annetaan vasta panttauksen kirjaamiseen jälkeen. Hallituksen esityksen mukaan kyse voi olla myös tilanteesta, jossa osake on annettu yleispantiksi ja luotto, jota annettu pantti turvaa, annetaan vasta myöhempänä ajankohtana.<sup>310</sup> Tässä tutkimuksessa ei ole kuitenkaan mahdollista tutkia näitä tilanteita ja vilpitöntä mieltä tämän tarkemmin.

Kolmantena vaihtoehtona panttausten etusijajärjestyksen määräytymiseen on etusijajärjestyksen kirjaaminen rekisteriin (HTL 6.2 § ja 12.2 §). Etusijajärjestys kirjataan pantinsaajien yhteisestä hakemuksesta. Tällainen kirjaus on myös tehokas muitakin kuin sopijapuolia kohtaan.<sup>311</sup> Panttausten etusijajärjestys ilmenee osakehuoneistotulosteelta, jossa panttaukset on numeroitu allekkain. Mikäli asunto-osakkeeseen on rekisteröity useampia panttauksia ja ensimmäisenä etusijalla oleva panttausmerkintä poistetaan, siirtyy seuraavalla etusijalla (toisena) ollut panttaus tällöin automaattisesti ensimmäiseksi.<sup>312</sup>

---

<sup>308</sup> Ibid.

<sup>309</sup> Ks. HE 127/2018 vp, s. 55–56. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 131.

<sup>310</sup> HE 127/2018 vp, s. 52 ja s. 55.

<sup>311</sup> HE 127/2018 vp, s. 49.

<sup>312</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 48

#### 4.5.3 Panttioikeuden siirtämistä vai uuden panttioikeuden perustamista?

Huoneistotietolain 6.3 §:n mukaan ”panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä”. Aseman heikentymisen ei tarvitse olla tosiasiallista, vaan jo pelkkä mahdollisuus aseman heikkenemiseen ylittää suostumuskynnyksen. Poistaminen tulee tavallisesti kyseeseen, kun pantilla turvattu laina tulee maksetuksi. Tilanteen mukaan poistamista voi tällöin hakea pantinomistaja tai rekisteriin kirjattu pantinsaaja. Jos pantinomistaja hakee merkinnän poistamista, tarvitsee hän siihen pantinsaajan suostumuksen, joka on viime kädessä tuomioistuimen lainvoimainen tuomio, mikäli pantinsaaja ei anna suostumustaan vapaaehtoisesti. Tilanne on toisenlainen pantinsaajan hakiessa kirjauksen poistamista. Pantinsaaja ei tarvitse pantin omistajan tai muiden pantinsaajien suostumusta panttauksen poistamiseksi, sillä näiden aseman ei katsota poistamisen seurauksena heikentyvän.<sup>313</sup>

Pantinsaajan poistamiseen liittyviä tilanteita mielenkiintoisempia ovat panttauksen muuttamista koskevat tilanteet. Huoneistokirjaamisen mukaan ”[osakehuoneistojärjestelmässä] panttioikeutta ei voi siirtää kiinteistöjen panttikirjan tavoin”.<sup>314</sup> Ohje on sinällään harhaanjohtava, sillä myöskään kiinteistöjen osalta panttioikeutta ei voi siirtää yksistään, koska panttioikeus kytkeytyy saamisoikeuteen.<sup>315</sup> Edellä sanottu huoneistokirjaamisen ohje on enemmänkin liitynnässä pantinsaajakirjauksen osoittavaan etusija-asemaan. Tähän liittyen Majamaa on oivasti todennut, että ”[pantinsaajakirjaus] on *lähtökohtaisesti enemmän siirtokelvoton kuin siirrettävissä oleva etusija-asema*”.<sup>316</sup> Majamaa viittaa nimenomaan etusija-aseman siirrettävyyteen eikä kirjauksen siirrettävyyteen rekisterissä. Huoneistokirjaamisen käsikirjan perusteella taas voisi tulla siihen tulokseen, että itse kirjaus ei olisi siirrettävissä. Käsikirja viittaa esimerkiksi tilanteeseen, jossa asuinhuoneisto myydään ja mikäli siihen kohdistuu myyjän velkaa, on myyjän pankin ensin poistettava oma panttauskirjauksensa, kun se on saanut suorituksensa omalle saatavalleen. Vasta tämän jälkeen ostajaa luotottava pankki voi kirjata oman panttioikeutensa.<sup>317</sup> Tällaisessa tilanteessa ostajaa luotottavalle pankille syntyy uusi panttioikeus, joka on

---

<sup>313</sup> Poistaminen ei edellytä muiden pantinsaajien suostumusta myöskään silloin, kun ensipantinhaltija myy osakkeen KK 10:2 §:n perusteella panttirasituksista vapaana. Ks. HE 127/2018 vp, s. 49. Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 48.

<sup>314</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 48.

<sup>315</sup> HE 120/1994 vp, s. 112–113.

<sup>316</sup> Majamaa 2020, s. 934.

<sup>317</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 48.

kirjattava eli julkivarmistettava. Kyse ei ole tällöin myöskään kirjauksen siirrosta eikä etusijan siirrosta, vaan uuden panttioikeuden syntymisestä, jolloin ostajaa luotottavan pankin etusija-asema ratkaistaan kirjaamishakemuksen vireille tulon perusteella (HTL 10.1 §).

Tilanne on kuitenkin oikeudelliselta luonteeltaan toisenlainen, kun sekä saatava että sillä turvattu vakuus siirtyvät uudelle panttivelkojalle. Kyse on esineoikeudellisessa mielessä tässä tapauksessa sekä saamisoikeuden että panttioikeuden siirtymisestä. Osakehuoneistokirjaamisjärjestelmässä panttioikeus voi siis siirtyä, kunhan myös samalla siirretään saamisoikeus. Tällaista tilannetta käsitellään osakehuoneistokirjaamisessa *pantinsaajaa koskevien yksilöintitietojen muuttamisena*. Muutosta voi hakea rekisteriin kirjattu osakkeen omistaja, pantinsaajaksi kirjattu tai uusi pantinsaaja.<sup>318</sup> Tämä ei ole mielestäni tarpeeksi selkeästi ilmaistu HTL:n 6.3 §:ssä, jossa puhutaan vain rekisteriin kirjatusta omistajasta ja pantinsaajasta erottelematta, onko kyse uudesta vai rekisteriin kirjatusta pantinsaajasta. Hallituksen esitys antaa muutostilanteista kolme esimerkkiä: 1) panttivakuudella turvattu saatava siirretään toiselle velkojalle; 2) panttivakuudella turvattu saatava siirtyy sulautumisen tai jakautumisen seurauksena sekä 3) pantinsaajan nimi vaihtuu.<sup>319</sup>

Vieläkin hankalammaksi tilanteen arviointi menee, mikäli pantilla eli asuinhuoneistolla on turvattu useita pantinsaajan saatavia ja yksi näistä pantilla turvatuista saatavista siirretään uudelle velkojalle. Uuden panttivelkojan kannalta esiin nousee monta oikeudellista kysymystä. Ensinnäkin milloin uuden panttivelkojan merkitseminen rekisteriin edellyttää muiden rekisterissä olevien pantinsaajien suostumusta, ts. milloin kyse on tilanteista, joissa näiden pantinsaajien asema *mahdollisesti heikentyisi*. Toiseksi panttivelkojan aseman turvaamisen kannalta on tärkeää tietää, milloin kyse on uuden panttioikeuden perustamisesta ja milloin aiemmin perustetun panttioikeuden siirtämisestä.<sup>320</sup>

Hallituksen esityksessä ja huoneistokirjaamisen käsikirjassa todetaan, että pantilla turvatun saatavan siirtyessä velkojalta toiselle ei edellytetä julkivarmistusta panttioikeuden siirtymisen näkökulmasta, mutta rekisteröinti on silti tarpeen pantinsaajan aseman turvaamiseksi, koska rekisteriin merkitty pantinsaaja oletetaan panttioikeuden haltijaksi.<sup>321</sup> Saamisoikeuden ja panttioikeuden siirtyessä uusi panttivelkoja ei siis tarvitse julkivarmistusta tehokkaan panttioikeuden

---

<sup>318</sup> HE 127/2018 vp, s. 49.

<sup>319</sup> HE 127/2018 vp, s. 49.

<sup>320</sup> Majamaa 2020, s. 940.

<sup>321</sup> HE 127/2018 vp, s. 49. Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 48.



aikaansaamiseksi. Saatava ja sitä turvaava vakuus voivat siirtyä velkojalta toiselle esimerkiksi silloin, kun pankkikonsernin sisällä perustetaan asuntoluottopankki.<sup>322</sup> Sulautumisen ja jakautumisen osalta on katsottu, että ei ole olemassa sellaista tahoa, jonka asema voisi sulautumisen tai jakautumisen johdosta heikentyä, minkä vuoksi kenenkään suostumusta ei pantinsaajaa koskevien yksilöintitietojen muuttamiseen tarvita.<sup>323</sup>

Hallituksen esitys ei kuitenkaan ota kantaa tilanteeseen, jossa vain osa pantilla turvatuista saatavista siirretään uudelle velkojalle. Tällöinhän rekisteriin jo merkattua siirtäjäpantinsaajaa ei muuteta, vaan kirjataan uusi pantinsaaja. Tämä uusi pantinsaaja puolestaan tarvitsee kaikkien niiden muiden pantinsaajien suostumuksen, joiden asema voi mahdollisesti heikentyä. Heikentymisen mahdollisuutta tarkasteltaessa on otettava huomioon, onko siirtäjäpantinsaajan panttauskirjaukseen otettu panttivastuun enimmäismäärää vai ei. Mikäli panttivastuu on rajoittamaton eikä etusijalla oleva siirtäjäpantinsaaja ja jälkipantinsaajat ole sopineet panttivastuiden eli päävelan rajaamisesta erillisellä sopimuksella, voidaan jälkipantinsaajien katsoa hyväksyneen sen, että heidän edellään olevat panttivastuut voivat kasvaa eikä suostumusta tällöin tarvita.<sup>324</sup> Tilanne on nähdäkseni toisenlainen silloin, kun siirtäjäpantinsaajan panttioikeus on rajoitettu tiettyyn euromäärään. On mielestäni perusteltua, että uusi pantinsaaja pyytää tällöin siirtoon muiden pantinsaajien suostumuksen, koska on mahdollista, että näiden asema heikentyy, sillä siirtäjäpantinsaaja voi kasvattaa myöntämäänsä luoton määrää oman panttioikeutensa piirin puitteissa, jolloin siirronsaajapantinsaajan panttioikeus voi mennä siirtäjäpantinsaajan rajatun panttioikeuden määrän ”yli”. Selvää mielestäni on, että siirronsaaja tarvitsee muiden pantinsaajien suostumuksen, mikäli siirtäjäpantinsaajan panttioikeuden enimmäismäärä on rajoitettu ja siirronsaajan kirjauksessa panttivastuun määrää ei aiota rajoittaa.

Rekisterimerkinnän luonteesta johtuu, että rekisterimerkinnän on oltava vain *oletus* panttioikeuden haltijasta ja aineellisoikeudellinen panttioikeuden haltija on siten ratkaistava muulla tavoin. Majamaan mukaan olennaista on, että pantinsaajakirjaus on ylipäätään tehty ja kirjaus voidaan johtaa oikeaan pantinhaltijaan. Esinevastuun ja pantinantajan muiden velkojien

---

<sup>322</sup> Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 48. Huomaa sähköisten panttikirjojen osalta aikaisemmin käsitelty tapaus, jossa pankkikonsernin sisällä perustettiin kiinnitysluottopankki. Kyse oli alkuperäisen panttivelkojan sulautumisesta ja osittaisjakautumisesta. Ks. kappaleet 3.5.2–3.5.4.

<sup>323</sup> HE 127/2018 vp, s. 49–50.

<sup>324</sup> Majamaa 2020, s. 940.

kannalta ei voi olla ratkaisevaa rekisterimerkinnän puutteellisuus tai sen osoittaminen väärään tahoon.<sup>325</sup>

Aikaisemmin sähköisen panttikirjan saajamerkintää koskevassa kappaleessa (3.5.2) kävin läpi Itä-Suomen hovioikeuteen menneitä Pohjois-Karjalan käräjäoikeuden tapauksia, joissa oli kyse NPSOyj:n osittaisjakautumisesta. Tapauksessa Kiinnitysluottopankille oli siirtynyt saatava sitä turvaavine vakuuksineen, mutta panttikirjojen hallinta ja myöhemmin sähköisten panttikirjojen saajamerkinnät olivat Sivuliikkeen nimissä. Kiinnitysluottopankki vetosi siihen, että se oli jul-kivarmistanut panttioikeutensa panttausilmoituksella Sivuliikkeelle. Vastaavanlainen tilanne olisi myös mahdollinen osakehuoneistojärjestelmässä olevilla asunto-osakkeilla, joille olisi kirjattu pantinsaaja. Mikäli Sivuliike olisi tällöin kirjattu periaatteessa virheellisesti osakehuoneistorekisteriin pantinsaajaksi ikään kuin sillä perusteella, että sille olisi siirtynyt asunto-osakekirjat NPSOyj:ltä, ei tällä pitäisi olla aineellisoikeudellista vaikutusta Kiinnitysluottopankin asemaan panttioikeuden haltijana, koska Kiinnitysluottopankin panttioikeus voitaisiin johtaa Kiinnitysluottopankin ja Sivuliikkeen välisestä sopimuksesta.

---

<sup>325</sup> Majamaa 2020, s. 941.

## 5 PANTTAUSTEN VERTAILU TOTEUTUSTAPOJEN JA REKISTEREIDEN TASOLLA

### 5.1 Kiinnitys- ja panttikirjajärjestelmä vs. pelkkä rekisteröinti julkivarmistuksena

Tämän luvun tarkoituksena on koota yhteen aiemmissa luvuissa käsittelemiäni asioita. Vaikka luvun otsikon mukaan vertailu tapahtuu rekisteritasolla, on kuitenkin välttämätöntä verrata myös kiinteistön ja asunto-osakkeen panttausta ja julkivarmistusta koskevaa sääntelyä. On korostettava, että tässä luvussa tapahtuva vertailu keskittyy vain huoneistotietojärjestelmässä oleviin asunto-osakeyhtiöihin eikä vanhoihin asunto-osakeyhtiöihin, jotka eivät vielä ole siirtäneet osakeluetteloitaan osakehuoneistojärjestelmään.

Asunto-osakkeiden panttauksen julkivarmistuksen toteuttaminen eroaa kiinteistöpanntauksesta monin tavoin. Kiinteistöpanntauksen julkivarmistus voi olla joko yksi- tai kaksivaiheinen sen mukaan, onko kiinteistöön vielä vahvistettu kiinnitystä vai ei, ja onko sähköisen panttikirjan saaja merkitty jo kiinnityshakemukseen. Asuinhuoneiston eli asunto-osakkeiden panttauksen julkivarmistus on vain yksivaiheinen, sillä asuinhuoneistoon ei ensin vahvisteta kiinnitystä, minkä jälkeen asuinhuoneistoa olisi mahdollista käyttää vakuutena. Vaikka molemmissa panttikohteissa panttaus julkivarmistetaan kirjaamalla, on asunto-osakkeiden vakuuskäyttö rakennettu yksinkertaisemman kirjaamisjärjestelmän varaan kiinnitysten puuttumisen vuoksi. Toisaalta kiinteistön vakuuskäytössä hyvin usein pankki huolehtii tarvittavien hakemusten laatimisesta kiinteistön omistajan puolesta, jolloin sähköisen panttikirjan saaja on mainittu jo kiinnityshakemuksessa. Tällöin käytännössä kiinteistöpanntioikeudellisen kirjaamisen ja asunto-osakkeiden panttauskirjaamisen välillä on vain vähäinen ero.

Miksi sitten järjestelmät ovat kiinnityksen suhteen erilaiset? Kiinteistöpanntioikeudellisen kirjaamisen perustuminen kiinnitykseen juontaa juurensa jo Ruotsi-Suomen aikakaudelle, jolloin kiinteistöihin ruvettiin vahvistamaan kiinnityksiä. Kiinnitys on pysynyt siitä asti osana kiinteistöpanntausta, vaikkakin sen luonne on vaihdellut. Vielä vuoden 1868 kiinnityasetuksessa aineellista kiinteistöpanntioikeutta ja kiinnitystä ei erotettu toisistaan. Kahden velkakirjaan siirtymisen myötä kiinteistöjen vakuuskäytöstä tuli ketterämpää ja nopeampaa, kun erillisen panttivelkakirjan pystyi luovuttamaan ja käyttämään uudelleen panttioikeuden perustamisessa. Tämä panttivelkakirja vaihtui maakaariuudistuksessa panttikirjaksi ja myöhemmin sähköiseksi panttikirjaksi. Vaikka kiinteistöpanntioikeuden perustava instrumentti onkin muuttunut, on sen luonne pysynyt samana, mikä on vaikuttanut sähköisen panttikirjan saajakirjauksen luonteeseen siirrettävänä ja etusijaa määrittävänä merkintänä. Tämä on seurausta siitä, että aikaisemmat

vakuuskäytännöt on pyritty kiinteistöpanntioikeudellisten säännösten muutoksista huolimatta säilyttämään.<sup>326</sup>

Kiinnityksellä on merkittävä rooli kiinteistöpanntausten etusijojen määrittämisessä, sillä kiinteistöpanntauksen etusijan määrittää kiinnitys eikä se, milloin sähköisen panttikirjan saaja vaihdetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä. Näin asia on, vaikka kiinteistön omistaja olisi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi ja sähköinen panttikirjan saajamerkintä siirretään velkojan nimiin. Panttikirjan hallinnan siirto eli sähköisen panttikirjan saajan muuttaminen rekisterissä ei vaikuta panntausten etusijajärjestykseen. Sähköisen panttikirjan saaja ja sitä myöten panntausten etusijojen haltijat voivat vaihdella ilman, että kenenkään suostumusta tarvitsee pyytää. Tätä ei kuitenkaan pidä sekoittaa kiinnitysten etusijajärjestykseen. Myöhemmät kiinnitykset eivät nouse aiempien kiinnitysten ohi tilanteessa, jossa aiemman sähköisen panttikirjan saajakirjausta koskeva panttioikeus lakkaa.<sup>327</sup>

Asuinhuoneistojen julkivarmistuksen perustuessa pelkkään kirjaamiseen ratkaistaan myös panntausten etusijat näihin kirjauksiin liittyvien kirjaushakemusten vireille tulon ajankohdalla, ellei etusijajärjestyksestä muuteta pantinsaajiksi kirjattujen hakemuksesta (HTL 6.2 § ja HTL 10.1 §). Näin ollen voidaankin todeta, että asunto-osakkeiden julkivarmistus liittyy lähemmin etusijan määrittämiseen kuin kiinteistöjen ”varsinainen” julkivarmistustoimi eli sähköisen panttikirjan saajan muuttaminen, joka on luonteeltaan vain tehokkuutta tuottava kiinteistöpanntauksen osatekijä. Toisaalta, kuten jo totesin, mikäli sähköisen panttikirjan saaja on merkitty jo kiinnityshakemukseen, on kiinteistöpanntioikeudellisen kirjaamisen ja asunto-osakkeiden panntauksen kirjaamisen merkitys samanlainen sekä etusijan että panttioikeuden syntymisen kannalta.

## *5.2 Eroavaisuudet kirjausten sisällössä ja rekisterijulkisuudessa*

Vertailen tässä kappaleessa rasisustodistuksen ja osakehuoneistotulosteen mukaisten kirjausten sisältöjä. Lähtökohdaksi otan kirjausten yleisesti tuottaman julkisuuden eli sen kuinka kattavasti ulkopuolinen saa tietoa panttikohteeseen kohdistuvasta vakuusjärjestelystä. Kiinteistöpanntioikeutta koskevat tiedot ilmenevät Maanmittauslaitokselta saatavasta rasisustodistuksesta, jollaisen jokainen voi tilata itselleen.<sup>328</sup> Jo aikaisemmin on tullut moneen kertaan esille,

<sup>326</sup> Ks. mitä sanottu kappaleissa 3.2–3.5.

<sup>327</sup> Ks. kappale 3.2.

<sup>328</sup> Rasisustodistus on luotonantajalle välttämätön, sillä luotonantajan on tiedettävä luottoa myöntäessään kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset. Ks. Hoppu–Hoppu–Hoppu 2020, s. 266.

että kiinteistöpanntauksessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan kiinnitys ja sen yhteyteen sähköinen panttikirja. Kiinnityksestä kirjataan kiinnityksen kohde, päivämäärä sekä kiinnityksen etusija. Sähköistä panttikirjaa koskevasta kirjauksesta käy ilmi kiinnityksen rahamäärä, panttikirjan muoto sekä panttikirjan saaja.<sup>329</sup>

Osakehuoneistorekisteriin siirrettyjen asunto-osakkeiden rekisteröityjä panttauksia koskevat tiedot ilmenevät osakehuoneistotulosteelta. Osakehuoneistotuloste ei ole rasiustodistuksen tavoin julkinen, vaan Maanmittauslaitokselle on osakehuoneistotulosteen luovuttamiseksi ilmoitettava hyväksytty käyttötarkoitus, esimerkiksi luotonanto.<sup>330</sup> Osakehuoneistotulosteelta ilmenee panttauksen päivämäärä, etusija, rahamäärä sekä pantinsaaja. Rasiustodistuksen ja osakehuoneistotulosteen panttausten tietosisällöt vastaavatkin suurilta osin toisiaan, mutta eroavaisuuksia kuitenkin on. Nämä eroavaisuudet kirjausten sisällössä liittyvät kiinnityksen ja asunto-osakkeen panttauskirjauksen rahamäärään sekä rasiustodistuksesta ja osakehuoneistotulosteelta ilmenevään etusijajärjestykseen. Kiinnityksillä on nimittäin aina jokin rahamäärä. Kiinnityksen rahamäärä osoittaa sen ylärajan, jonka kiinnityksen haltija on oikeutettu saamaan panttikohteen arvosta. Asunto-osakkeiden panttauskirjauksessa rahamäärää ei välttämättä ole. Tällöin asuinhuoneisto on vakuutena koko sen arvosta. Tilanteessa, jossa panttauksen rahamäärää ei ole kirjattu, ei ulkopuolinen tiedä panttivastuun rahamäärästä muuta kuin sen, että asuinhuoneisto on vakuutena sen koko arvosta. Toisaalta sekä sähköisen panttikirjan saajamerkintä että asunto-osakkeiden pantinsaajamerkintä voi osoittaa sellaiseen tahoon, jolla aineellisoikeudellista pantinhaltija-asemaa ei ole tai, jolle tällaista asemaa ei edes koskaan ole kuulunutkaan.<sup>331</sup>

Osakehuoneistotulosteella panttausten etusijat näkyvät juoksevana numerointina. Mikäli panttausmerkintä poistetaan, nousee seuraavana oleva panttaus automaattisesti poistetun panttauksen tilalle etusijajärjestyksessä. Rasiustodistuksessa olevien kiinnitysten järjestyksestä ei voi suoraan päätellä etusijajärjestyksestä eikä kiinnitykset vaihda paikkaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä. Etusijajärjestykseen on voitu myös hakea muutosta. Etusijajärjestys ratkeaa ainoastaan erillisen etusijamerkinnän eikä kiinnitysten *esitysjärjestyksen* perusteella. Etusijamerkintä tehdäänkin rekisteriin tarvittaessa. Rasiustodistuksessa vielä erikseen todetaan, että ”asioiden

---

<sup>329</sup> Ks. Kirjaamisen menettelyn käsikirja 26.6.2020, s. 309 ja s. 282.

<sup>330</sup> Majamaa 2020, s. 934, Huoneistokirjaamisen käsikirja 28.2.2020, s. 8.

<sup>331</sup> Ks. kappaleet 3.1, 3.5 sekä 4.5.

juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä” sekä se, että ”myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut”.<sup>332</sup>

### *5.3 Erot kirjausten oikeudellisessa luonteessa ja siirrettävyydessä*

Käsittelen tässä kappaleessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakehuoneistorekisteriin tehtävien kirjausten oikeudellista luonnetta ja vertaan kiinnityskirjausta ja sähköisen panttikirjan saajakirjausta asunto-osakkeen panttausmerkintään. Asunto-osakkeen panttauksen kirjaimisen oikeudellinen luonne eroaa kiinteistöpanttioikeudessa tehtävästä kiinnityskirjauksesta ja sähköisen panttikirjan saajaa koskevaan kirjauksesta, mutta yhtäläisyyksiäkin on. Sekä kiinnitys että sähköisen panttikirjan saaja (muu kuin kiinteistön omistaja) tulee kirjata tehokkaan kiinteistöpanttioikeuden edellytyksenä. Myös asunto-osakkeiden panttinsaajakirjaus on pakollinen asunto-osakkeiden panttausta perustettaessa. Missään näistä kirjauksista ei edellytetä panttaussitoumuksen toimittamista Maanmittauslaitokselle, joten kyse ei ole panttioikeuden kirjaimisesta minkään kirjauksen osalta.<sup>333</sup>

Sähköisen panttikirjan saajakirjauksen luonteen ero verrattuna asunto-osakkeiden panttinsaajakirjaukseen tulee osittain esille jo kirjauksen luonnehdinnassa. Sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu hallitsee sähköistä panttikirjaa eli todellisuudessa vain rekisterimerkintää. Rekisterimerkinnän hallitsijan ei tarvitse olla panttivelkoja, sillä myös panttivelkojan lukuun toimiva kolmas taho voi hallita merkintää. Todellisen panttivelkojan aseman kannalta mielestäni riittävää on tällöin esimerkiksi kolmannen tahon ja panttivelkojan välinen sopimus merkinnän hallitsemisesta. Tehokas panttaus edellyttää, että merkintä ei palaudu panttivelalliselle eli kiinteistön omistajalle. Saajaksi merkitty kolmas taho ei saa siis hallita merkintää panttivelallisen lukuun, vaan hallinnan on tapahduttava panttivelkojan eli aineellisoikeudellisesti oikean panttioikeuden haltijan lukuun. Muutenhan panttivelallisen tosiallista määräyssuhdetta panttiesineeseen ei ole katkaistu eikä julkivarmistusta asianmukaisesti toteutettu.<sup>334</sup>

Osakehuoneistorekisterin asunto-osakkeiden panttauskirjauksessa on kyse panttinsaajakirjauksesta, koska rekisteriin kirjataan panttinsaaja ja mahdollinen panttivastuun enimmäismäärä. Myös panttinsaajakirjaus voi kuulua muulle taholle, kuin todelliselle panttivelkojalle. Tämä

---

<sup>332</sup> Ks. Kirjaamismenettelyn käsikirja 5.3.2020, s. 285, Majamaa 2020, s. 935, Kiinteistöt ja niiden hankinta: Ratistustodistus. Osakehuoneistotuloste.

<sup>333</sup> Ks. Majamaa 2020, s. 934.

<sup>334</sup> Ks. kappaleet 2.4.1, 3.4 ja 3.5.

pantinsaajaksi kirjattu, kuten esimerkiksi vakuusagentti kuitenkin tällöin hallitsee koko panttikohdetta ja huolehtii sen säilyttämisestä ja tarvittaessa realisoimisesta todellisten panttivelkojien lukuun. Ero sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattuun on tässä mielessä selvä, sillä sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu ”kolmas taho” ei välttämättä huolehdi panttikohteen realisoinnista, vaan vain *rekisterimerkinnän hallitsemisesta*. Asunto-osakkeiden pantinsaajakirjaus ei ole minkään käsitteellisen apuvälineen eli sähköisen asunto-osakekirjan tai rekisterimerkinnän hallitsemista ja siirtämistä, sillä mitään kuvitteellista sähköistä osakekirjaa ei kirjauksessa hallita ja siirretä, vaan kirjataan pantinsaaja.

Oikeudellisen luonteen ero tulee esille kirjausten siirrettävyydessä. Kuten jo aikaisemmin on todettu, kiinnitys on vain edellytyksenä kiinteistön panttauksen toteuttamiselle ja sillä varataan tietty etusija kiinnityksen haltijalle.<sup>335</sup> Sähköisen panttikirjan saajakirjaus on puolestaan ns. kuvitteellisen panttikirjan hallintaa ja sen luovuttamista. Koska sähköisen panttikirjan saajaksi kirjatulle voidaan katsoa kuuluvan myös kiinnitys, on sähköisen panttikirjan siirtämisessä eli saajan vaihtamisessa kyse oikeastaan kiinteistöön kohdistuvan panttauksen etusijan vaihtamisesta.<sup>336</sup> Kun normaalitapauksessa sähköisen panttikirjan saajaksi kirjatun panttivelkojan panttioikeus kiinteistöön lakkaa, saa uusi panttivelkoja tämän kiinnityksen osoittaman etusijan panttioikeutta perustaessaan, mikäli perustamiseen käytetään edelliseltä panttivelkojalta vapautunutta sähköistä panttikirjamerkintää eikä kiinteistöön haeta uutta kiinnitystä huonommalla etusijalla. Asunto-osakkeiden pantinsaajamerkintä ei ole tarkoitettu etusijan kannalta siirrettäväksi. Kuten Majamaa on todennut, ”[pantinsaajamerkintä] on *lähtökohtaisesti enemmän siirtokeelvoton kuin siirrettävissä olevana etusija-asemana*”.<sup>337</sup> Majamaa viittaa tältä osin nimenomaan etusija-aseman siirrettävyyteen ilman, että siihen tarvittaisiin kenenkään suostumusta, kuten toimitaan sähköisen panttikirjan siirtämisessä.

HTL:n 6.3 §:n mukaan panttausta voidaan kyllä muuttaa myös etusija-aseman osalta, mutta muuttamiseen tarvitaan niiden henkilöiden suostumus, joiden asema voi muuttamisen seurauksena heikentyä. Tässä mielessä etusijan muuttaminen vertautuu kiinnitysten etusijojen muuttamiseen, joka edellyttää myös niiden henkilöiden suostumusta, joiden asema voi muuttamisen vuoksi heikentyä (MK 18.1 §). Toisaalta osakehuoneistorekisterissä asunto-osakkeiden pantinsaaja voi myös vaihtua ilman kenenkään muun panttivelkojan suostumusta. Tällöin kyse on

---

<sup>335</sup> Ks. kappaleet 3.1 ja 3.2.

<sup>336</sup> Ks. kappale 3.5.1.

<sup>337</sup> Majamaa 2020, s. 934.

*pantinsaajaa koskevien yksilöintitietojen muuttamisesta.* Yksilöintitietoja voidaan muuttaa esimerkiksi selvyiden vuoksi silloin, kun pantinsaajan nimi vaihtuu eli, kun uudesta toiminimestä on ilmoitettu kaupparekisteriin. Toisaalta yksilöintitietojen muuttamisesta on kyse myös silloin, kun panttivakuudella turvattu saatava eli saamisoikeus siirretään uudelle panttivelkojalle. Tässä tilanteessa siis sekä panttioikeus että saamisoikeus siirretään uudelle panttivelkojalle eikä panttioikeus missään vaiheessa lakkaa, mikä eroaa edellä mainitusta kiinteistöpanttioikeudesta. Panttioikeus ja saamisoikeus voivat siirtyä uudelle panttivelkojalle esimerkiksi sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä, kuten Kiinnitysluottopankkia koskevassa tapauksessa havaittiin. Tällöin pantinsaaja osakehuoneistorekisterissä voidaan vaihtaa. Selvää kuitenkin on, että uuden panttivelkojan panttioikeus on sama kuin siirtäjän eivätkä panttivastuut voi kasvaa sen yli, mitä rekisteriin on merkitty enimmäismääräksi ilman, että muilta panttivelkojilta pyydetään suostumus.

Edellä mainittu liittyy lähemmin nimenomaan siihen, milloin kyse on uuden panttioikeuden perustamisesta ja milloin olemassa olevan panttioikeuden siirtämisestä. Panttivelkojan etuoikeutetun aseman kannalta tällä on olennainen merkitys, jotta panttivelkojaa ei kohdeltaisi velallisen insolvenssimenettelyssä kuin tavallista velkojaa. Edellä mainitussa asunto-osakkeiden pantinsaajaa koskevien yksilöintitietojen muuttamisessa ei ole kyse uuden panttioikeuden perustamisesta, minkä vuoksi pantinsaajakirjausta ei tarvitse julkivarmistaa panttioikeuden siirtymisen kannalta. Uuden panttivelkojan on kuitenkin perusteltua hakea pantinsaajakirjauksen muuttamista, koska rekisteriin merkitty pantinsaaja oletetaan panttioikeuden haltijaksi.<sup>338</sup> Kiinteistöpanntauksessa tilannetta on mielestäni tulkittava samalla tavoin, kun sekä saamisoikeus että kiinteistöpanttioikeus siirretään uudelle panttivelkojalle. Panttikirjaa ja sitä myöten panttioikeuttakaan ei saa nimittäin yksistään luovuttaa uudelle velkojalle ilman siihen liittyvän saamisoikeuden siirtoa (MK 17:5.3). Myöskään kiinteistöpanttioikeutta ei siten tarvitse uudelleen julkivarmistaa esimerkiksi sulautumisen ja jakautumisen yhteydessä, kunhan sähköinen panttikirja ”pysyy” panttivelallisen eli kiinteistön omistajan tosiallisen määräysvallan ulkopuolella ja muut panntauksen välttämättömät osatekijät täyttyvät.

Sähköisen panttikirjan saajaa voidaan muuttaa vain panttikirjan saajaksi kirjatun hakemuksesta. Koska sähköisen panttikirjan saajaksi voi olla kirjattu myös kiinteistön omistaja, voi siirtäjänä periaatteessa olla panttivelkoja, kiinteistön omistaja tai kuka tahansa kolmas, jolle panttikirja

---

<sup>338</sup> HE 127/2018 vp, s. 49.



on kirjattu.<sup>339</sup> Uusi panttikirjan saaja eli se, jolle panttikirjaa ollaan siirtämässä ei voi näin ollen tehdä hakemusta omissa nimissään. Sääntö on sillä tavalla ehdoton, että panttikirjan saajaksi kirjattu ei voi valtuuttaa uutta panttivelkojaa hakemaan sähköisen panttikirjan vaihtamista puolestaan.<sup>340</sup> Asunto-osakkeiden panttausta voidaan muuttaa joko osakkeenomistajan, pantinsaa- jaksi kirjatun tai uuden pantinsaaajan hakemuksesta. Muutoksen hakija tarvitsee kuitenkin muut- tamiseen niiden henkilöiden suostumuksen, joiden asema voi muutoksen seurauksena heiken- tyä (HTL 6.3 §).<sup>341</sup> Muuttamishakemusta ei näin ollen välttämättä tee sen hetkinen panttivel- koja, vaan uusi pantinsaaaja tai asunto-osakkeiden omistaja.

#### 5.4 Erot jälkipanttauksen kirjaamisessa ja panttauksen kohdistumisessa

Asunto-osakkeen jälkipanttaukseen ei sovelleta huoneistotietojärjestelmään siirtymisen jälkeen enää kauppakaaren 10 luvun 1 §:n 2 momenttia, jonka perusteella jälkipanttaus voidaan julki- varmistaa panttausilmoituksella ensipantinsaajalle. Silloin, kun osakekirja ja osakeluettelo on siirretty osakehuoneistorekisteriin jälkipanttaus, kuten muutkin uudet panttaukset, kirjataan osakehuoneistorekisteriin.<sup>342</sup> Asunto-osaketta ei voida näin ollen enää jälkipantata denuntiaa- tiolla, vaan ainoa mahdollinen julkivarmistustapa on kirjaaminen. Sääntely eroaa kiinteistö- panttijärjestelmästä, jossa panttausilmoitus on mahdollinen sekä ensipanttauksen että jälkipant- tauksen perustamisessa.<sup>343</sup>

Toisaalta kiinteistöpanttioikeudessa jälkipanttioikeutta ei voi julkivarmistaa kirjauksella lain- huuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämäkin eroavaisuus palautuu sähköisen panttikirjan ja kiinni- tysmerkinnän luonteeseen. Kiinnittämisessä on kyse etusijasta tiettyyn kiinteistön arvoon, joka on vakuutena ja sähköisessä panttikirjamerkinnässä panttikirjan hallinnasta ja sen luovuttami- sesta, silloin kun sähköisen panttikirjan saajaa vaihdetaan.<sup>344</sup> Kiinteistön jälkipanttioikeuden kirjaaminen johtaisi tilanteeseen, jossa sama panttikirja luovutettaisiin periaatteessa useam- malle. Se ei taas olisi käytännössä mahdollista, koska panttikirja (sähköinen panttikirjan saaja- merkintä) voi olla samanaikaisesti vain yhden henkilön hallinnassa. Tämän vuoksi panttausil- moitusta pidetäänkin *ilmoituksenvaraisena hallinnan luovutuksena (traditio longa manu)*.<sup>345</sup>

<sup>339</sup> Ks. Mitä aiemmin sanottu sähköisen panttikirjan saajan muuttamisesta kappale 3.6.2.

<sup>340</sup> Niemi 3.4.2020 Turun yliopisto.

<sup>341</sup> HE 127/2018 vp, s. 49.

<sup>342</sup> HE 127/2018 vp, s. 49. Aikaisemmin ensipantinsaaaja perusti panttioikeutensa hänelle luovutettuun panttikir- jaan. Ks. LaVL 26/2018 vp, s. 4–5.

<sup>343</sup> Ks. Kappale 3.5.4.

<sup>344</sup> HE 120/1994 vp, s. 111 ja HE 146/2010 vp, s. 7 ja 17.

<sup>345</sup> Ks. Kappale 2.4.1 ja 3.5.4.

Järjestelmät eroavat myös kirjausten kohdistumisen suhteen. Voidaan ajatella esimerkiksi tilannetta, jossa miljoonan euron kiinteistöön kohdistuu esimerkiksi neljä 200 000 euron kiinnitystä. Näillä kiinnityksillä on kiinnitysrekisterissä tietty etusijajärjestys ja jokaisesta kiinnityksestä on kirjattu sähköisen panttikirjan saaja. Kaikki nämä panttaukset ovat kiinteistöpanntijärjestelmässä ensisijaisia panttauksia. Jokainen näistä kiinnityksistä eli sähköisistä panttikirjamerkinnöistä voidaan vielä jälkipantata, mikäli sähköisen panttikirjan saajan saaminen on pienempi kuin kiinnityksen arvo. Jälkipanttaus julkivarmistetaan tällöin panttausilmoituksella ensisijaiselle pantinhaltijalle eli sähköisen panttikirjan saajalle. Panttivelkoja voi päästä näin ollen huomattavasti parempaan asemaan, kun hän saa 100 000 euron jälkipanttioikeuden ensimmäiseen kiinnitykseen, jos ensimmäisen kiinnityksen haltijan saamisen arvo on 100 000 euroa, kuin jos hän saisi kiinnityksen viimeiselle etusijalle. Näin siksi, koska kiinteistön vakuusarvo voi vähentyä, jolloin viimeisen kiinnityksen ja panttikirjan saaja ei saa kiinteistön realisaatiossa välttämättä mitään. On huomattava, että kiinteistöpanntauksessa jälkipanttaus kohdistuu kiinnitykseen ja sähköiseen panttikirjaan. Kiinnitystä voidaan tässä mielessä pitää omana panttiesineenään, joka voidaan teoriassa jälkipantata kuinka monelle tahansa.<sup>346</sup>

Asunto-osakkeiden osalta tilannetta pidetään osakehuoneistorekisterissä erilaisena. Osakehuoneistorekisterin ensimmäisen panttausmerkinnän jälkeisiä panttauksia pidetään aina jälkipanttauksina. Tämä tarkoittaa sitä, että ensimmäisen panttauksen jälkeen rekisteröitävä panttaus ei kohdistu ns. siihen osaan, joka ylittää ensisijaisen pantinsaajan saamisen eikä tätä ”ylijäävää” osaa voi edes jälkipantata. Esimerkiksi, jos miljoonan euron arvoiseen asuinhuoneistoon kohdistuu rahamäärältään 100 000 euron panttaus, pidetään seuraavaa panttausta ns. jälkipanttauksena, vaikka seuraavalla pantinsaajalla onkin periaatteessa etuoikeus asuinhuoneiston jäljellä olevaan arvoon (900 000 euroa). Asuinhuoneiston vakuuskäytössä ainoana julkivarmistustapana oleva kirjaaminen aiheuttaa siis sen, että velkoja ei voi ikään kuin taktikoida ja saada panttaustaan paremmalle etusijalle jälkipanttaamalla ensisijaisen pantinsaajan ylimenevän osan denuntiaatiolla samalla tavoin kuin kiinteistön panttauksessa.

### *5.5 Rekistereiden vertailu ulkomaisiin esimerkkeihin*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinnitystä ja siitä annettava sähköistä panttikirjamerkintää sekä osakehuoneistorekisterin panttausmerkintää ei voi suoraan verrata Yhdysvaltojen notice

---

<sup>346</sup> Ks. Kappaleet 3.1 ja 3.5.4.

filing -järjestelmään tai englantilaiseen transaction filing -järjestelmään. On nimittäin ensinnäkin huomattava näiden järjestelmien erilaiset vakuuskohteet sekä pohja, jolle järjestelmät ovat rakentuneet. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä osakehuoneistorekisteri ovat rakennettu omistuksen rekisteröinnin varaan. Molemmissa rekisteröidään ensin saanto tiettyyn kohteeseen, joka määritetään tunnuksella. Panttaus rakentuu tämän saannon ja tunnuksella määritetyn kohteen varaan. Tällainen ei olisi mahdollista, mikäli kiinteistöjä ja asunto-osakkeita ei kyettäisi yksilöimään. UCC 9 artiklan notice filing -järjestelmässä omistusoikeutta irtaimiin esineisiin ei rekisteröidä, joten panttausrekisteröinti muodostuu tällöin täysin omakseen. Tämä on sinällään perusteltua, koska irtaimia esineitä on haasteellisempaa yksilöidä yhtä tarkasti. Kiinteistöjen ja Suomessa myös asunto-osakkeiden arvo pysyy tasaisempana, ja niihin liittyvät vakuudet ovat sitä myötä pidempiaikaisia kuin irtainten esineiden. Näistä aiheutuu se, että rekisteröinti on rakennettava hyvin varmaksi, kuten se on mielestäni tehty.<sup>347</sup>

Osakehuoneistorekisterin pantinsaajakohtainen kirjaus ja sähköisen panttikirjan saajamerkintä vertautuvat oikeudelliselta luonteeltaan pikemminkin notice filing -järjestelmään kuin transaction filing-järjestelmään. Ero transaction filing rekisteröintiin on selvä, sillä kiinteistön ja asunto-osakkeen panttauskirjauksissa kirjaamisviranomaiselle ei tarvitse lähettää panttausosapuolten välistä panttaussopimusta eikä täten myöskään panttioikeutta kirjata. Julkivarmistuksen voi sitä kautta tapahtua jo ennen panttaussopimuksen tekemistä, jolloin panttaus voi saada sille ominaisen tehokkuuden vasta panttaussopimuksen syntymisen jälkeen. Kiinteistö-panttioikeudellinen kiinnityskirjaus ja asunto-osakkeiden pantinsaajakirjaus vertautuvat etusijan kannalta notice filingin etukäteiseen kirjaukseen, jolla määritetään panttioikeuksien etusija. Sähköisen panttikirjan saajakirjaus kiinteistöpanntauksen ”varsinaisena” julkivarmistustoimena liittyy puhtaasti panttauksen julkistamiseen eikä, tällä ole merkitystä etusijajärjestyksen kannalta. Myös kirjausten sisällön perusteella sekä osakehuoneistorekisterin pantinsaajakirjaus että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinnitys- ja sähköisen panttikirjansaajakirjaus vertautuvat notice filingin kirjaukseen.

Asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen panttauksen julkivarmistuksessa on joitain samoja piirteitä Saksan kiinteistöpanntioikeuden kanssa, sillä kaikissa näissä edellytetään rekisteriin tehtäviä kirjauksia. Merkittävin ero on kuitenkin siinä, että sekä asunto-osakkeiden panttaus että kiinteistön panttaus ovat sidoksissa saamisoikeuteen. Panttioikeutta ei voi siten luovuttaa erikseen

---

<sup>347</sup> Ks. tarkemmin irtaimien esineiden vakuusrekistereistä ja mallien perusteluista Sigman 2012, s. 156.

ilman saamisoikeuden luovutusta. Tällainen mahdollisuus on luotu kiinteistövelkakiinnityksen (*Grundschuld*) haltijalle Saksassa.<sup>348</sup>

### 5.6 *De lege ferenda* -näkökulmia

Tulevaisuudessa asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen panttauksen julkivarmistusta koskevien säännösten yhtenäistämiseksi voisi olla tarvetta. Kuten tämän tutkimuksen johdannossa toin esiin, lakivaliokunta on todennut lausunnossaan, että kansalaisten ja asuntokaupan toimijoiden näkökulmasta voisi olla selkeämpää, että asunto-osakkeiden ja kiinteistön vakuuskäyttöä koskevat kirjaamismenettelyt olisivat yhdenmukaisia. Suomessa yleensäkin asunnot ovat joko kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiömuotoisia. Lakivaliokunnan lausunnon perusteella asunto-osakkeiden panttauksen kirjaamisen ero verrattuna kiinteistöpannioikeudellisiin menettelyihin johtuu asunto-osakkeiden luonteesta irtaimena omaisuutta, jonka säännöskohtelu eroaa perinteisesti kiinteistöistä. Esimerkkinä tästä on kiinteistökauppa, joka tulee toimittaa tietyssä määrämuodossa, kun taas asuntokauppa on vapaamuotoinen. Polkuriippuvuus tulee näkyviin myös asunto-osakkeiden panttauksessa lakivaliokunnan lausunnossa, jossa todetaan, että on perusteltua ottaa huomioon asunto-osakkeiden kirjaamisjärjestelmään siirtymisen aikaiset asunto-osakkeita koskevat säännökset, jotta asunto-osakkeiden panttaus olisi yhtä helppoa toteuttaa, kuin fyysisillä osakekirjoilla ja kirjaamisjärjestelmä vaikuttaisi vakiintuneisiin käytänteisiin mahdollisimman vähän. Siirtyminen kiinteistöjä koskevaan kirjaamisjärjestelmään merkitsisi lakivaliokunnan mukaan monimutkaisempaa sääntelyä ja käytänteitä.<sup>349</sup> Lakivaliokunnan lausuntoon on helppo tämänkin tutkimuksen osalta yhtyä. Täysin polkuriippuvainen asunto-osakkeiden panttaus ei mielestäni kuitenkaan ole johtuen pantinsaajakirjauksen luonteesta ja jälkipanttausten kirjaamisesta.

Kun asunto-osakkeiden panttauksen kehittäminen kiinteistöjä vastaavaan suuntaan voidaan sulkea pois, voisi olla aiheellista pohtia, tulisiko panttikirjajärjestelmästä luopua ja kiinteistöpantauksen siirtyä vastaavaan kirjaamisjärjestelmään kuin asunto-osakkeiden panttaus. Myös lakivaliokunnan lausunnossa tämäntyyppinen kehittämisajatus on tuotu esiin, toki lakivaliokunta ei ole puhunut panttikirjoista luopumisesta.<sup>350</sup> Kiinnitysten ja panttikirjojen rooli, kun on kahden velkakirjan järjestelmästä alkaen ollut käytännössä nopeuttaa luotonantoa, kun kiinteistön

---

<sup>348</sup> Ks. Kappale 2.5.4.

<sup>349</sup> LaVL 26/2018 vp, s. 3–4.

<sup>350</sup> LaVL 26/2018 vp, s. 4.

omistaja pystyy suunnittelemaan vakuustarpeitaan paremmin.<sup>351</sup> Nykyään panttausjärjestelmien ollessa sähköisiä, ei tällainen perustelu mielestäni enää ole ajankohtainen. Mielestäni panttivelkojat ovat myös toisiinsa nähden paljon tasavertaisemmassa asemassa, kun julkivarmistuksena toimiva kirjaaminen määrittää panttauksen etusijan eikä aiemmin tehty kiinnitys. Toisaalta on normaalia esimerkiksi projektirahoituksessa, että etusijajärjestyksestä sovitaan velkojien kesken.<sup>352</sup>

Kuten Kiinnitysluottopankkia koskevassa tapauksessa havaittiin, voi sähköisen panttikirjan saajakirjauksen luonne aiheuttaa sekaannusta myös oikeasta panttioikeuden haltijasta. Tässäkin mielessä oikeudellinen pohdinta menee hankalaksi, kun joudutaan miettimään, kenen lukuun sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu taho rekisterimerkintää oikein hallitsee. Myös uuden panttivelkojan kannalta olisi helpompaa ja luotettavampaa, että uuden panttioikeuden perustamisessa vastuu panttauksen julkivarmistuksesta olisi aina uudella panttivelkojalla eikä tämän tarvitsisi huolehtia siitä, siirtääkö aiempi sähköisen panttikirjan saaja omaa merkintänsä vai ei. Jälkipanttivelkojienkin näkökulmasta on varmasti selkeämpää, että tehokkaalta panttioikeudelta vaaditaan kirjausta rekisteriin.

---

<sup>351</sup> Ks. Kappale 3.3.

<sup>352</sup> Ks. Majamaa 2020, s. 939.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän tutkimuksen alussa esitettiin kolme tutkimuskysymystä. Ensimmäinen näistä liittyi siihen, miten julkisuutta ja julkivarmistusta toteutetaan kiinteistön ja asunto-osakkeen panttauksessa. Toinen tutkimuskysymys oli, miksi asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen panttaus on pysynyt toteuttamistavaltaan erilaisena, vaikka molempien vakuuskohteiden osalta on siirrytty sähköiseen toimintaympäristöön. Kolmas ja viimeinen päätutkimuskysymys koski sitä, mitä kehittämistarpeita ja vaihtoehtoja kiinteistöpanttijärjestelmälle ja asunto-osakkeiden panttausjärjestelmälle on tulevaisuudessa.

Tutkimuksessa on havaittu, että molemmissa vakuuskohteissa panttauksen tarvittavaa julkisuutta on toteutettu hallinnan siirrolla ennen sähköisiin järjestelmiin siirtymistä. Kiinteistöpanttauksessa julkisuutta on aikaansaatu ennen sähköisiin panttikirjoihin siirtymistä myös kiinnityksen rekisteröimisellä. Tämä julkisuus ei kuitenkaan itsessään kertonut muuta kuin sen, että kiinteistö saattaa olla velan vakuutena tiettyyn arvoon asti. Perinteinen hallinnan siirtovaatimus kiinteistöpanttauksessa on säilynyt käytännössä muuttumattomana kahden velkakirjan järjestelmästä aina sähköisiin panttikirjoihin asti, sillä rekisterimerkintöjä edelleen hallitaan ja luovutetaan. Kiinteistöpanttauksessa myös jälkipanttauksen julkivarmistus perustuu hallinnan luovutukseen, tosin ilmoituksen varaiseen sellaiseen. Tässä mielessä kiinteistöpanttauksessa polkuriippuvuus näkyy todella vahvasti. Sähköisiin panttikirjoihin siirtyminen on tuonut kiinteistön vakuuskäyttöön myös enemmän julkisuutta, kun rekisterimerkinnästä selviää panttinsaaja ja ulkopuolinen pystyy toteamaan, että tietty osa kiinteistön arvosta on siirretty pois pantinantajan määräysvallasta. Tämä julkisuus ei kuitenkaan itsessään ole vaikuttanut hallinnan siirrolle asetettaviin edellytyksiin.

Vaikka asunto-osakkeen vakuuskäyttöä koskevat aikaisemmat säännöt on pyritty säilyttämään myös sähköisessä järjestelmässä, asunto-osakkeiden panttaus on irtautunut enemmän polkuriippuvuudesta ja aikaisemmasta hallinnan siirtovaatimuksesta ja siirtynyt puhtaasti kirjaamiseen ja sen avulla toteutettavaan julkisuuteen. Tämä tulee näkyvimmin esille asunto-osakkeen panttinsaajakirjauksen luonteessa, joka ei perustu siirrettävään etusija-asemaan eikä kuvitteelliseen sähköiseen osakekirjaan taikka sellaisen hallintaan. Hallinnan siirtoajatuksen poistuminen näkyy myös jälkipanttausten kirjaamisvelvollisuudessa. Julkisuusvaatimus on asunto-osakkeiden panttauksessa kirjaamisvelvollisuuden kautta vahvempi, vaikka todelliset panttinsaajat voivatkin jäädä pimentoon.

Asunto-osakkeen ja kiinteistön panttauksen toteutustapojen ja kirjaamisjärjestelmien erot perustuvat vahvasti kiinteistöjen kiinnittämiseen, joka yksilöi kiinteistöstä erillisiä panttioikeuden kohteita, joita voidaan käyttää erikseen vakuutena. Asunto-osakkeiden pantinsaajakirjaus ei yksilöi erilaisia panttioikeuden kohteita, sillä jokainen asunto-osakkeisiin kohdistuva panttaus kohdistuu koko asunto-osakeryhmään. Ero tulee parhaiten esille jälkipanttioikeuksissa, joiden luonne on kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden vakuuskäytössä erilainen. Kiinnitykset vaikuttavat myös kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden panttausten erilaiseen etusijajärjestyksen määräytymiseen ja julkivarmistuksen rooliin etusijojen määräytymisessä.

Kolmannen tutkimuskysymyksen osalta tutkimuksessa on havaittu, että kiinteistöpanntijärjestelmää voisi olla aiheellista muokata yksinkertaisempaan asunto-osakkeiden panttauksen suuntaan, jolloin voitaisiin luopua kankeasta panttikirja-ajattelusta ja panttivelkojen kirjaamisvelvollisuudet olisivat selkeämmät. Mikäli kiinteistöpanntijärjestelmä rakennettaisiin nykypäivänä täysin uudelta pohjalta ilman rasitteita vanhojen vakuuskäytänteiden siirtämisestä uuteen järjestelmään, valittuun ratkaisuun tuskin sisältyisi erilliset kiinnitykset ja niistä annettavat sähköiset panttikirjan saajamerkinnot.